



Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2013 год.

Уважаемые члены ТСЖ «Сосна»!

Как вам известно, наше Товарищество объединяет 9 многоквартирных домов (298А, 298, 300,300/1, 300/2,300/3, 300/4,300/5, 300Б). На протяжении многих лет мы сами обслуживаем жилой фонд. Для этого у нас создана своя эксплуатационная служба, которая прикладывает все усилия, чтобы полноценно обслуживать наши дома и заниматься не только текущей работой, но и вопросами сложной модернизации инженерного оборудования, которым оснащены наши многоквартирные дома.

Деятельность ТСЖ «Сосна» ежегодно планируется, определяются объемы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию всех жилых домов. Поскольку ранее на законодательном уровне не был установлен порядок составления и утверждения товариществами собственников жилья ежегодных планов работы, у нас сложилась практика, согласно которой ежегодный план работ составлялся главным инженером ТСЖ и утверждался председателем Правления. По ходу выполнения плана в него вносились отдельные корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ, например, по ремонту кровли, межпанельных швов либо внеплановыми аварийными ситуациями.

К основным видам работ, включающимся ежегодно в план, относятся:

- проведение технической службой товарищества общих осмотров зданий жилых домов и придомовой территории с составлением актов весеннего и осеннего осмотра;

- выполнение текущих заявок собственников с устранением незначительных неисправностей водопровода, канализации, системы отопления в местах общего пользования;
- ремонт, регулировка и испытание системы отопления; ревизия, ремонт и частичная замена запорной арматуры трубопроводов отопления, в том числе вводных задвижек, горячего и холодного водоснабжения;
- частичная замена труб горячего и холодного водоснабжения, отопления, устранение хомутов и свищей на трубопроводах;
- промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- ремонт отопительных приборов на лестничных клетках;
- проведение профилактических осмотров электрощитовых, вводно-распределительных щитов с устранением неисправностей;
- замена предохранителей пакетных переключателей вводно-распределительных щитов и устройств;
- ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, установка плафонов, электрических патронов, выключателей, светильников;
- осмотр и ремонт кровель (по заявкам жильцов), ремонт межпанельных швов, замена разбитых стекол окон и дверей в подъездах;
- закрытие слуховых окон в подвалах на зиму;
- ремонт дверей мусорокамер;
- ремонт и покраска мусоропроводов; ремонт тележек и контейнеров под мусор;
- ремонт входных дверей в подъезды, в подвалы и на техэтажи;
- завоз песка для уборки территории в зимнее время и на детские площадки летом;
- ремонт и покраска оборудования детских площадок; ремонт подъездов;
- восстановление нарушенной тепловой изоляции в подвалах домов;
- частичная покраска антикоррозийным покрытием труб сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- уборка и очистка придомовой территории и подъездов;
- обрезка деревьев и кустарников, а в необходимых случаях – удаление высохших деревьев, побелка деревьев;
- капитальные работы и приобретение материалов для капитального ремонта лифтов;
- вывоз крупногабаритного мусора и другие.

На основании ежегодных планов работ составлялись сметы доходов и расходов товарищества на год, в которые помимо указанных видов работ включаются расходы на оплату труда, налоги, услуги связи, услуги банка, канцтовары, приобретение запасных частей, материалов, моющих и чистящих средств, средств спецзащиты, транспортные расходы и многое другое. Ежегодно планы работ, а также сметы доходов и расходов вывешиваются на стенде ТСЖ, и каждый собственник имеет возможность с ними ознакомиться.

Основным направлением работы нового правления было улучшение качества предоставления коммунальных услуг, безопасность проживания в многоквартирных домах, открытость и прозрачность в работе и получении информации.

Избранное Правление является гарантом порядочности и справедливости при принятии решения, а также защитой интересов Товарищества от незаконных действий третьих лиц.

В 2013 году по инициативе правления было проведено 2 внеочередных общих собрания членов ТСЖ «Сосна» (10 февраля, 16 февраля). Эти собрания были ответом группе лиц, пытавшихся любым способом захватить управление нашими денежными средствами в своих интересах. Мы впервые столкнулись с такими понятиями, как Узурпация власти (Узурпация или узурпация власти - захват власти насильственным путём, совершённый с нарушением закона, либо незаконное присвоение властных полномочий. Совершается одним лицом или группой лиц. К узурпации относят также выборы, проведённые с грубыми нарушениями и фальсификация их результатов).

Только благодаря активной позиции жителей и оказанному доверию законно избранному правлению, удалось удержать ситуацию под контролем и перевести все дальнейшие действия в законные рамки, в результате которых 19 сентября 2013 года Коминтерновский районный суд вынес решение, признав общее собрание Солодовника недействительным. 12 декабря 2013 г. Воронежский областной суд отклонил апелляционную жалобу Солодовника, оставив решение Коминтерновского районного суда от 19 сентября в силе, оно вступило в законную силу.

В ходе судебных заседаний было установлено:

- не нашел подтверждения факт наличия кворума общего собрания (абз. 12 стр. 4 судебного решения (СР));

- членство в ТСЖ у голосующих не выяснялось, не у всех выяснялось право собственности (из свидетельских показаний лиц, действовавших в составе «инициативной группы» Емельяновой П.С., Жеребятьева Н.М., Трифонова В.И.)(абз. 8-10 стр. 4 СР);
- в протоколе собрания правления от 07.02.2013, в котором председателем ТСЖ избирается Солодовник, приписано присутствие двух лиц, для обеспечения кворума «на бумаге» данного собрания правления (из показаний свидетелей эти люди на собрании отсутствовали) (абз. 7-9, 11, 13 стр. 4 СР);
- в нарушение закона (п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ), Емельяновой П.С. и Жеребятьевым Н.М. производилось голосование за других членов правления по доверенности в простой письменной форме (абз. 8-9, 13 стр. 4 СР).

Параллельно шло еще два суда. Солодовник М.П. д. 300/2, Солодовник Л.А. д. 300/2, Жеребятьев Н.М. д.300, Дьяченко В.А. д.300, Костин А. Б. д.300, обратились в суд с просьбой признать недействительным решение внеочередного общего собрания ТСЖ «Сосна», 20 декабря им было отказано в исковых требованиях. Также в декабре Солодовник М. П. было отказано Ленинским районным судом об отмене предписания ГЖИ Воронежской области № 419, а всего с мая 2013г. по декабрь 2013г. было более 15 заседаний суда. Многим из вас пришлось самим выступать в качестве свидетелей, чтобы рассказать правду и защитить свои законные интересы. Таким образом, рейдерский захват ТСЖ не удался. Судом было доказано, что действия инициативной группы незаконны. Правление выражает искреннюю благодарность всем собственникам, принявшим непосредственное участие в защите Товарищества и оказавшим помощь и доверие законно избранному правлению!

19 апреля мы провели ежегодное отчетное собрание членов ТСЖ. 20 апреля участвовали в общегородском субботнике. Было проведено 2 общих собраний собственников дома 298А. Показательно активное участие жителей дома № 298 в решении вопроса по ремонту внутриподвальной канализации. К сожалению, многие жители не осознают важности личного участия в решении вопросов, касающихся жизни нашего Товарищества. Подобное равнодушное отношение позволяет отдельным лицам намеренно искажать информацию о деятельности ТСЖ в своих личных корыстных интересах. Во избежание

недоразумений, необходимо участвовать в общих собраниях, получать информацию непосредственно у руководства ТСЖ «Сосна», подкрепленную официальными документами. В течение года проведено 17 заседаний Правления, на которых рассмотрено 57 вопросов, требующих принятия решения (выбор подрядчика на ремонтные работы, проверка предоставляемых смет, решение вопросов о заключении договоров). Все решения принимаются коллегиально.

Среди членов правления нашего товарищества немало людей, имеющих непосредственное отношение к ЖКХ и опыт работы в данной сфере (энергетик, теплотехник и др.)

В 2013 году согласно плану работ были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано мягкой кровли на домах: 300Б (кв.218, 219, 220), 298А (кв.37, 39, 40, 78 (ливневка), 17, 118), 298 (кв.118, 119), 300 (ремонт парапетов с 1-го по 5 подъезд, ремонт 2-х ливнёвок 5 подъезд, латки на ковре кровли), 300/5 (38, частично 37, 39) итого 1402 м.кв. на сумму 310936,0 руб.;
- ремонт межпанельных швов дома 298А (кв.94), 298 (кв.23, 35, 53, 87, 103, 105, 106), 300 (кв.5, 54, 76, 105, 118, 119, 120, 155, 86, 52, 133), 300/1 (кв.3, 12, 15, 16, 20, 25), 300/2 (кв.48, 64, 72, 76, 80), 300/3 (кв.79,60,67,56,39,38, плюс две входные группы), 300/4 (кв.1, 9, 54), 300/5 (кв.72 плюс входная группа 1 подъезд), 300Б (произведена заделка, герметизация температурного шва между 2 и 3 подъездом с двух сторон)– итого 1502 м.п. на сумму 305835,0 руб.;
- техобслуживание газопровода внутри подъездов - 20891,0 руб.;
- на дератизацию и дезинфекцию подвалов, которую проводим ежегодно, израсходовано 54069,0 руб.;
- оплата услуг аварийно-ремонтной службы ООО «Час-1» обошлась нам в 230097,0 руб.
- вывоз крупногабаритного мусора – 260594,0 руб.
- закончен косметический ремонт электрощитовой и подъезда № 3 дома № 300, а также отремонтирован подъезд № 1 этого же дома после случившегося пожара. Сумма общих затрат составила 126894,0 руб.
- услуги банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ - 56338,0 руб.

- услуги банка, комиссионный сбор банка за обслуживание платежных операций населения по оплате коммунальных услуг составил 182431,0 руб.
- услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) 195698,0 руб.

Многие обратили внимание, что в наших дворах появились новые детские игровые комплексы, песочницы. Это стало возможным благодаря участию ТСЖ «Сосна» в программе по софинансированию установки новых детских игровых комплексов: 1/3 средств ТСЖ, что составило 200000,0 руб., 2/3 средств получено от спонсора программы.

Правление ТСЖ «Сосна» выражает благодарность: Чернушкину Геннадию Викторовичу, мебельному холдингу «Ангстрем» за спонсорскую помощь при приобретении детских игровых комплексов, компанию «Чемпион», в лице директора Хван Натальи Сергеевны, за поставку и установку оборудования.

В 2013 г. силами эксплуатационными службы ТСЖ «Сосна» выполнены следующие работы:

1. Восстановлена внутриподъездная линия рециркуляции ГВС МКД 300 - 3 подъезд.
2. Установлены новые почтовые ящики дом 300, подъезд 2 и 3.
3. Окрашены двери кабин лифтов дом 298, 298А, 300, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, дом 300Б частично.
4. В весенне-летний период произведена промывка, опрессовка системы отопления домов 298, 298А, 300, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300Б.
5. Осуществлен завоз песка в песочницы (весь жилой фонд).
6. Осуществлен еженедельный вывоз КГМ (крупногабаритный мусор), всего 850 м³.
7. В летний период произведен покос травы дворовой территории, покрашены детские площадки.
8. Заменены насосы GRANDFOSS на новые, по 2 шт. на дома 300/4 и 300/5.
9. Установлены заборы, препятствующие парковке личного автотранспорта на газонах (двор 300/1, 300/2, дом 300/5 (сквер), дом 300Б - подъезды 1, 2, 5, 6.)
10. Принято и выполнено 668 заявок от населения по сантехническим вопросам и 260 по электричеству (не считая аварийных ситуаций).

11. Достигнута договорённость с поставщиком услуг электроэнергии (ВЭСК) о переходе на прямые расчёты с населением (выполнено решение общего собрания членов ТСЖ «Сосна»).
12. Достигнута договорённость с поставщиком услуг отопления и ГВС (ООО Воронежская ТСК) о переоборудовании элеваторных узлов для учёта обратки ГВС и продолжения запуска линий рециркуляций на жилом фонде ТСЖ «Сосна».
13. Восстановлена внутриподъездная система отопления дом 300 подъезд 3, дом 298А подъезд 2. Заменены батареи на первых этажах и приведены в рабочие состояния, дом 300 1 подъезд, дом 300Б 5 подъезд.
14. Произведена замена запорной арматуры: д. 300/4 2 шт. отопление, задвижка диаметр 80; д. 300/2 1 шт. отопление, задвижка диаметр 80; д. 300/5 1 шт. отопление, задвижка диаметр 100; д. 300/3 элеваторный распределительный узел, задвижка, отопление, диаметр 50; д. 300Б замена задвижек, диаметр 100 ввод ХВС; д. 300/1 замена вентиля диаметр 32 ввод ХВС; д. 298 замена задвижки, диаметр 80, теплоузел ГВС.

В летний период 2013 г. были сняты все приборы учета ВКТ7 (тепло и горячее водоснабжение), промыты, поверены, опломбированы. В июле-августе 2013 г. были переоборудованы теплоузлы и подключены к ВКТ7 (6 домов: 298, 298а, 300, 300/1, 300/2, 300/3). В доме 300Б был переоборудован теплоузел. Разделен учет отопления и горячего водоснабжения. В сентябре 2013 направлены письма с просьбой о включении линий рециркуляции ГВС на домах 300, 300/3. Силами ТСЖ опресованы вводы на дома 300, 300/3, между домами 300/1, 300/2. Ввода находятся в рабочем состоянии. Составлен акт, направлен в ресурсоснабжающую организацию. В октябре 2013 года «ТСК Воронеж» устранен порыв на линии трубопровода обратки ГВС (рядом с домом 300/3) и произведен запуск линии рециркуляции. В 2013 г. были запущены еще два дома (300, 300/3) – 280 квартир начали пользоваться горячей водой круглосуточно. Ведутся переговоры, направляются обращения и письма к Муниципальным властям и руководителям ресурсоснабжающих организаций для включения в план работ на 2014 год о восстановлении линии рециркуляции между домами 300/3 и 300/2.

Вот далеко не полный перечень выполненных работ и связанных с ними расходов на содержание и ремонт жилья в 2013 году. С более подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном

отчете о выполнении сметы доходов и расходов за 2013 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна», а так же на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

За 2013 г. в отношении ТСЖ «Сосна» по обращению собственников были проведены три проверки Государственной жилищной инспекцией (далее – ГЖИ) Воронежской области. По результатам проверок, учитывая дополнительно представленные доказательства, свидетельствующие об отсутствии бездействия со стороны товарищества, руководитель ГЖИ счел возможным прекратить производство по делам.

В 2013 году продолжил работу наш официальный сайт ТСЖ «Сосна», на котором вы можете более подробно ознакомиться с проводимыми работами и мероприятиями нашего ТСЖ. Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества, с целью повышения доверия населения к ТСЖ, открытости и доступности получения информации. Отдельно есть раздел «Гражданская оборона», где указаны памятки о действиях населения в случае возникновения ЧС. Правление ТСЖ «Сосна» выражает глубокую благодарность администратору сайта, активному жителю нашего ТСЖ, который организывает работу вышеуказанного сайта.

Правление в интересах добросовестных граждан проводит работу по взысканию долгов со злостных неплательщиков. К сожалению, общий долг населения растет и по этому мы не всегда имеем возможность вовремя произвести необходимый ремонт, а также выполнить утвержденный план.

С более подробной информацией по должникам можно ознакомиться на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

Теперь, что касается установки приборов учета в квартирах и контроля за правильностью снятия показаний. Для уменьшения разницы между показаниями ОДПУ и показаниями поквартирных счетчиков и тех, кто оплачивает по нормативу, в течение года проводилась проверка ИПУ контролером ТСЖ «Сосна». Благодаря проведенной работе на некоторых домах практически нет этой разницы. Многие собственники незаконно отказываются обеспечить доступ уполномоченным сотрудникам ТСЖ для проверки приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии. Дополнительные начисления на ОДН в большинстве случаев происходят по причине не корректных снятий показаний потребления ресурса, не передачи данных с ИПУ и не установленные приборы

учёта собственниками. Вот три кита на которых держится данная разница. Многие жители ошибочно считают, что можно так себя вести, потому что им это выгодно, но накладно вашему соседу, никто не должен оплачивать кроме нас самих количество потребленного ресурса. К сожалению, закон не предусматривает ответственности за данные нарушения и все остаётся на совести собственника и желании быть порядочным и честным. Мы и дальше будем продолжать работу по выявлению нарушений со стороны не добросовестных жителей, но с вашей помощью мы это сделаем гораздо быстрее. С перечнем таких квартир можно ознакомиться у председателя правления.

На данный момент в нашем ТСЖ приборы учета ХВС не установлены в 74 квартирах, ГВС в 92 квартирах, на электроэнергию в 53 квартирах. Более подробная информация по каждому дому приведена в таблице.

№ дома	Ед. измер.	ХВС		ГВС		Электроэнергия	
		нет ИПУ	не показаны показатели ИПУ	нет ИПУ	не показаны показатели ИПУ	нет ИПУ	не показаны показатели ИПУ
298	количество квартир	18	4	18	6	10	11
298А	количество квартир	12	7	10	3	6	7
300	количество квартир	23	11	23	8	11	26
300/1	количество квартир	5	5	5	7	2	10
300/2	количество квартир	2	8	3	5	7	6
300/3	количество квартир	1	6	3	5	3	5
300/4	количество квартир	7	14	13	7	7	14
300/5	количество квартир	5	7	6	8	5	7
300Б	количество квартир	1	42	12	50	3	65

В 2013 г. по традиции сложившейся в нашем ТСЖ мы провели 3 праздника двора: «День защиты детей», «День знаний», «Новый год».

Дети наших жителей принимали участие в конкурсах, спортивных играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп. Помощь в организации этих праздников оказала

Управа Коминтерновского района, спонсорскую помощь в приобретении подарков мы получили от директора МЭЛ «Лифт», рекламного агентства «Премьера», а так же «Max Media».

И в заключение, Правление ТСЖ «Сосна» выражает искреннюю благодарность сотрудникам ТСЖ «Сосна» за тот неоценимый вклад, который они ежедневно приносят в жизнь людей. Благополучие каждого дома, каждой семьи во многом зависит от устойчивости и надежности этой сферы, от профессионализма и ответственности работающих в ней людей.

Желаем, чтобы ваш благородный труд был оценен по достоинству.

**С уважением,
Правление ТСЖ «Сосна»**