



ТСЖ «Сосна»

394020, г. Воронеж
ул. 9 Января, 300/5
(473) 2-793-759
(473) 2-793-426
E-mail: tsgsosna@mail.ru

Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2015 год

Уважаемые члены ТСЖ «Сосна»!

ТСЖ «Сосна» 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, затем утверждается ежегодным общим собранием членов ТСЖ. По ходу выполнения плана в него вносятся 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 составляются сметы доходов и расходов товарищества на текущий финансовый 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, размещаются на официальном сайте ТСЖ, и каждый собственник имеет возможность с ними ознакомиться.

В 2015 году было проведено общее собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2014 год. Также в повестке данного собрания стоял вопрос о необходимости открытия специальных счетов для формирования фонда на осуществление капитального ремонта жилых домов. Большинство членов ТСЖ «Сосна» выразили намерение о переходе от регионального оператора к открытию специальных счетов для формирования данного фонда.

В этой связи в течение 2015 года была проделана огромная работа по вышеуказанному вопросу. Администрацией ТСЖ «Сосна» были подготовлены все необходимые документы для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов нашего товарищества. Членами правления и председателем С.П. Макиным, а так же при помощи активных собственников данных домов были проведены 4 общих собрания (д. №№ 298 «А», 300/2, 300/3, 300). Протоколы и листы голосования указанных собраний направлены в адрес регионального оператора. В 2016 году данная работа будет продолжена.

В течение года проведено 11 заседаний Правления, на которых рассмотрено 61 вопрос, 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 2015 году согласно плану работ были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано мягкой кровли на домах: 298 (кв.39, 40, 79, 80), 300 (кв.40 ливневка, кв.39 выход на кровлю кв.77,80.), 300/1(кв.39,40), 300/3(кв.79,80), 300/4(козырек подъезда №3), 300/5(кв.37,38,39,40), 298 «А» (кв.38) итого1690 кв.м.

- ремонт межпанельных швов дома 298 А (кв. 9,13,23,24,86,102), 298 (кв. 75, 79), , 300/1 (кв. 64, 65), 300/3 (кв. 39,62,75),300/4(кв.37) итого 432 кв. м;

- техобслуживание газопровода внутри подъездов на сумму 22896,0 руб.;

- осуществлена дератизация и дезинфекция подвалов (ежегодная), при этом израсходовано 66306,0 руб.;

- аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 268812,0 руб.;

- вывезено крупногабаритного мусора на сумму 234586,0 руб.;

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 78577,0 руб.;

- оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 54497,0 руб.;

- оплата услуг банка, комиссионный сбор банка за обслуживание платежных операций населения по оплате коммунальных услуг в размере 35090,0 руб.;

- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 204530,0 руб.

Многие обратили внимание, что в подъездах наших домов появились новые двери, благодаря чему в подъездах стало теплее и уютнее. На установку дверей затрачено 328540 руб.

В связи с многочисленными обращениями собственников в адрес администрации ТСЖ специализированной организацией была проведена работа по очистке и дезинфекции стволов мусоропроводов на всем жилом фонде.

В 2015 г. силами эксплуатационной службы ТСЖ «Сосна» выполнены следующие работы:

1. В весенне-летний период произведена промывка, опрессовка системы отопления домов 298, 298А, 300, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300Б.

2. Осуществлен завоз песка в песочницы (весь жилой фонд).

3. Осуществлен еженедельный вывоз КГМ (крупногабаритный мусор), всего 501 м³.

4. В летний период произведен покос травы дворовой территории, покрашены детские площадки.

6. Принято и выполнено 765 заявок от населения по сантехническим вопросам и 288 по электричеству (не считая аварийных ситуаций)

С более подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном отчете о выполнении сметы доходов и расходов за 2015 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

За 2015 г. в отношении ТСЖ «Сосна» по обращению собственников были проведены две проверки Государственной жилищной инспекцией Воронежской области. По результатам проверок нарушений не выявлено.

В 2015 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. Также на данном сайте

создан раздел для размещения информации в части открытия специальных счетов на домах.

Правление в интересах добросовестных граждан осуществляет работу по взысканию долгов со злостных неплательщиков. Также в 2015 году в штатное расписание нашего товарищества внесена должность «юрист», в результате была усилена работа по взысканию задолженности по коммунальным платежам (результаты указанной работы приведены в данной таблице):

Дата принятия судебного акта	Подсудность	Результат	Цена иска (сумма взысканной задолженности), руб	Адрес собственника
12.05.2015	Мировой судья судебного участка №5 Коминтерновского района	Выдан судебный приказ	26160,34	д. 300/5, кв. 78
12.05.2015	Мировой судья судебного участка №5 Коминтерновского района	Выдан судебный приказ	16896,35	д.300Б, кв. 97
08.06.2015	Коминтерновский районный суд	Определение о прекращении дела в связи с погашением задолженности в ходе судебного разбирательства	49548,48	д.300Б, кв. 187
12.07.2015		Соглашение о добровольном погашении задолженности	79516,10	д.298, кв. 3
17.07.2015	Нижедевицкий районный суд	Определение об утверждении мирового соглашения, в соответствии с которым должник равными частями выплачивает долг за 4 месяца.	61892, 11	д.300Б, кв.131
18.08.2015	Мировой судья судебного участка №6 Коминтерновского района	Решение об удовлетворении исковых требований.	32694,83	д.300, кв. 21

17.09.2015	Железнодорожный районный суд г. Воронежа	Определение об утверждении мирового соглашения, в соответствии с которым должник равными частями выплачивает долг за 6 месяцев.	54610,39	д.300/4, кв. 28
10.09.2015	Арбитражный суд Воронежской области	Решение о признании недействительным предписания ГЖИ Воронежской области №2056 от 08.12.2014 г. по заявлению ТСЖ «Сосна» от 29.04.2015		

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 некорректных снятий показаний потребления ресурса, а также не передачи данных с ИПУ 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 34 квартирах, ГВС в 49 квартирах, на электроэнергию в 23 квартирах.

В 2015 г. по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, организованы и проведены следующие праздники двора: «Новый год», «День защиты детей», «День любви, семьи и верности». Дети наших жителей принимали активное участие в конкурсах, играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп.

И в заключение, Правление ТСЖ «Сосна» выражает искреннюю благодарность сотрудникам ТСЖ «Сосна» за тот неоценимый вклад, который они ежедневно приносят в жизнь людей.

С уважением, Правление ТСЖ «Сосна»