



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 2016 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 др. 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 2016 году было проведено общее собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2015 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 2016 года была продолжена 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 при помощи активных собственников данных домов были проведены 5 общих собраний (д. №№ 298, 300/1, 300/4, 300/5, 300 Б). Протоколы и листы голосования указанных собраний направлены в адрес регионального оператора. Открыты специальные счета для формирования фонда на осуществление капитального ремонта в следующих МКД: д. №№ 298«А», 300/2, 300/3, 300. Региональный оператор перевел денежные средства

собственников на созданные специальные счета. В связи с этим увеличилось количество должников (лица, которые не оплачивали взносы на капитальный ремонт региональному оператору). Увеличилась нагрузка на бухгалтера, поскольку ежемесячно необходимо предоставлять информацию в ГЖИ по каждому специальному счету. В случае неоплаты собственниками более 50 % по строке «капитальный ремонт» ГЖИ даны полномочия прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формирования фонда капитального ремонта снова на счете регионального оператора.

Было проведено общее собрание собственников д. 300/4 по вопросу капитального ремонта теплоснабжения, выполнения монтажных и пусконаладочных работ узла температурного регулирования.

Было проведено общее собрание собственников д. 300/3 по вопросу установки и предоставления услуги доступа к системе видеонаблюдения (в целях обеспечения безопасного проживания и выявления правонарушений и порчи имущества).

В течение года проведено 13 заседаний Правления, на которых рассмотрено 52 вопроса, требующих принятия решения (выбор подрядчиков 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 2016 году согласно плану работ были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано мягкой кровли на домах: 300 (кв.39), 300/1(кв.37,38), 298 «А» (кв.77,78), 300/2 (77,78), итого 554 кв.м.
- ремонт межпанельных швов дома 300 (кв. 60, 89, 140, 192, 195), 300/1 (кв. 1,2,4,5,22,33,34,36, 43,56,58,65, 69, 77,80), итого 834 м п.;
- техобслуживание газопровода внутри подъездов на сумму 22895,0 руб.;
- осуществлена дератизация и дезинфекция подвалов и разовая обработка против блох, при этом израсходовано 64 742,0 руб.;

- аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 297 568,0 руб.;
- вывезено крупногабаритного мусора на сумму 248 524,0 руб.;
- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 95 257,0 руб.;
- оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 67 655,0 руб.;
- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 207 607,0 руб.

Многие обратили внимание, что в подъездах наших домов появились новые двери, благодаря чему в подъездах стало теплее и уютнее. На установку дверей затрачено 238 898 руб. (11 штук)

В 2016 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 1118 заявок от населения по сантехническим вопросам и 356 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 2016 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

21.06.2016 г. в отношении ТСЖ «Сосна» Государственной жилищной инспекцией Воронежской области была проведена плановая выездная проверка по вопросам подготовки к зиме и соблюдения нормативов обеспечения населения коммунальными услугами в отношении жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ «Сосна». По результатам проверки нарушений не выявлено.

В 2016 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. Также на данном сайте есть раздел для размещения информации в части открытия специальных счетов на домах.

ТСЖ в интересах добросовестных граждан продолжает работу по взысканию долгов со злостных неплательщиков. Проводится претензионно-исковая работа с должниками, в том числе, посредством заключения соглашений о добровольном погашении задолженностей. Получены судебные приказы, дела находятся в исполнительном производстве.

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 недобросовестных 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 27(-7) квартирах, ГВС в 37 (-12) квартирах, на электроэнергию в 30 (+ 7) квартирах.

В 2016 г. по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, организованы и проведены следующие праздники двора: «Новый год», «День защиты детей», «День знаний», «День соседей». Дети наших жителей принимали активное участие в конкурсах, играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп.

2016 год является значимым для нас. При поддержке депутата Воронежской Областной Думы Д.В. Лукинова на базе нашего товарищества было организовано территориальное общественное самоуправление «Сосна» Коминтерновского района городского округа г. Воронеж. Председателем комитета ТОС был избран Владимир Борисович Фирстов.

В качестве проекта было выбрано благоустройство прилегающего к д. 300»Б» лесного участка. Проект получил название сквер «Солнечный» - ухоженный уголок природы в шаговой доступности. У жителей нашего товарищества возникали опасения по поводу данной рекреационной зоны. В течение ряда лет лесной участок постоянно сужался то под натиском газовой заправки, то павильончика, то стоянки транспорта. Единственным шансом сохранить остатки природы для нас - это благоустроить их и узаконить в новом качестве. Взять муниципальный лес под свою опеку нам не позволяли возможности. Долгое время не существовало для этого и правовых механизмов. В июне 2016 года гордума Воронежа утвердила границы вновь созданного ТОС «Сосна», уполномочив жителей распоряжаться зеленым участком в собственных интересах. По рекомендации управления региональной политики реализацию проекта сквера разбили на несколько стадий. Конкурсная комиссия одобрила заявку на грант, и осенью территориальному образованию были выделены средства в размере 1,5 млн. рублей на первый этап.

Главным условием гранта является участие самих жителей – путем вложения собственных средств или труда, а зачастую и того, и другого. Бюджетные деньги, как правило, идут только на приобретение материалов и спецтехнику, причем, во избежание нецелевого использования, перечисляются

поставщикам напрямую. Смысл развития общественного самоуправления заключается в том, чтобы не оплатить инициативу населения, а поддержать ее. В связи с этим расходование грантов имеет ряд ограничений: на эти деньги нельзя «купить» проект «под ключ». На первый план выходит инициатива жителей, стремящихся преобразить жизнь вокруг себя.

В субботниках по благоустройству принимали участие люди совершенно разных поколений: работа находилась для каждого. В строительстве принимали участие спортсмены из воронежской гандбольной команды «Энергия» во главе с тренером - председателем ТСЖ «Сосна». Все это – с настроением, с чаепитиями. Каждый раз после такого субботника у жителей оставалось приятное впечатление, как когда-то от 1 Мая. Это и есть то общественно ценное, что мы, к сожалению, утратили в 90-х и 2000-х. Даже подрядчики, видя единение людей, часто шли нам навстречу.

На первом этапе были выполнены следующие работы: очищена территория от зарослей и мусора, опилены деревья, проложены пешеходные и велодорожки, протянуты кабели для освещения, установлены ограждения, скамейки, урны, часть детского игрового комплекса.

Выражаем благодарность всем жителям, принимавшим участие в благоустройстве сквера, особо хочется отметить наиболее активных участников: Горецкую Анну Васильевну, Горецкого Александра Петровича, Погосова Левона Павловича, Чуйкину Ирину Николаевну, Рудова Вячеслава Владимировича, Богданова Александра Николаевича, Фирстова Владимира Борисовича, Колесникова Олега Анатольевича, Кузьмину Елену Петровну, Кузьмина Николая Борисовича, Глазкова Евгения Борисовича, Вербицкого Олега Владимировича, Хитрун Андрея Сергеевича, Заславского Евгения Михайловича, Макина Сергея Павловича, Турченяк Владимира Иосифовича, Лакину Ингу Николаевну, Маркова Дмитрия Николаевича, Супрунюк Андрея Николаевича, Иванова Евгения Александровича, Крысанова Дмитрия Александровича, Кривошеева Николая Васильевича, Климову Светлану Григорьевну, Аржаных Ирину Александровну, Бондаренко Валентину Васильевну, Зубарскую Татьяну Владимировну, Казьмина

Андрея Александровича. Многие выходили с детьми, внуками, им тоже выражаем благодарность за участие в субботниках.

Конечно же, отдельно хочется отметить сотрудников товарищества, которые провели подготовительную работу и первыми приступили к благоустройству нашего сквера: Кондратьева Андрея Анатольевича, Васильева Сергея Александровича, Насонова Олега Владимировича, Макарову Юлию Александровну, Федорову Людмилу Николаевну, Самойлова Юрия Юрьевича, Корчагину Валентину Васильевну, Щетинину Надежду Тимофеевну, Голякову Валентину Алексеевну, Прокудину Галину Николаевну, Самойленко Веру Михайловну, Белинскую Светлану Федоровну, Родионова Николая Николаевича.

В 2017 году мы планируем продолжить строительство нашего сквера. Надеемся, что пример активных жителей вдохновит всех остальных жителей нашего ТОСа, и вместе мы сможем построить сквер «Солнечный» для себя и наших детей.

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».