



# 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 2018 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 (далее - план работы). В течение года в план работы вносятся 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 работы, 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 2018 году проведено отчетно-выборное собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2017 год и был выбран новый состав правления.

В течение 2018 года региональный оператор перевел оставшиеся 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 соответствии с Жилищным Кодексом РФ 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.

В течение года проведено 11 заседаний Правления, на которых рассмотрено 40 вопросов, 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 2018 году согласно плану работ были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано мягкой кровли на домах: 298 «А» (кв.79,80) - 408 кв. м. (два слоя), 300/5 (кв.78,80) - 408 кв.м. (два слоя), итого 816 кв.м.

- ремонт межпанельных швов на домах:

д.298 кв.38,43,59,74- 54 п.м.;

д.298 «А» кв.93,107,117-114,5 п.м.;

д.300 кв.5,25,34,79,125,137,198-147 п.м.;

д.300/1 кв.10,13,14,17,30,34,37,38,64,77,79,-140 п.м.;

д.300/2 кв.5,14,33,56,66- 75 п.м.;

д.300/3 кв.34,44,62 - 46 п.м.;

д.300/4 кв.54 - 3 п.м.;

д.300/5 кв.47 - 26 п.м.;

дома 298,298 «А»,300,300/1,300/2,300/3,300/4 - 149,4 п.м.

итого: 755,4 п.м.

- техобслуживание газопровода внутри подъездов на сумму 22 896,0 руб.;

- осуществлена дератизация и дезинфекция подвалов и разовая обработка против блох, при этом израсходовано 66 387,00 руб.;

- аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 326 474,00 руб.;

- вывезено крупногабаритного мусора на сумму 258 518,00 руб.;

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 133 798,00 руб.;

- оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 114 395,00 руб.;

- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 372 653,00 руб.

- установлены пандусы на сумму 10 266,00 руб.

- ремонт подъездов 1- 6, д.300«Б» на сумму 1 158 496,00 руб.

- замена почтовых ящиков в подъездах с 1-го по 6-й д.300«Б» на сумму 64 000,00 руб.

- уборка снега с придомовой территории экскаватором- погрузчиком на сумму 82 800,00 руб.

- ямочный ремонт асфальтового покрытия на сумму 187 920,00

За отчетный период 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 547 м<sup>3</sup>. На сумму 258,518.00 руб.

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

5. Принято и выполнено 441 заявка от населения по сантехническим вопросам и 149 по электричеству (не считая аварийных ситуаций).

6. Произведена замена кранов на стояках системы отопления в кол-ве

- 27 шт. д.300/1 п.1,2

- 27 шт. д.300/2 п.1,2

- 27 шт. д.300/4 п.3

- 38 шт. д.300/3 п.1,2

- 27 шт. д. 298 п.3

- 50 шт. д. 298 «А» п.2

7. Произведена замена задвижек

- 3 шт. диаметр 80, д.300/2
- 5 шт. диаметр 80, д. 300/5
- 4 шт. диаметр 50, д.300/5

Данные виды работ позволяют нам при необходимости производить отключение системы ГВС, ХВС, отопление по стоякам, что влечет уменьшение расходов коммунального ресурса на СОИ, а также снижение количество квартир без предоставления коммунальной услуги в случае аварийных ситуаций.

8. В подъездах на этажах произведена замена старых светильников на новые с датчиками звука и светодиодными лампами, что позволило нам улучшить энергоэффективность домов.

- дом 298 «А» - 32 шт.;
- дом 300 - 19 шт.;
- дом 300/1 - 21 шт.;
- дом 300/2 - 22 шт.;
- дом 300/3 - 20 шт.;
- дом 300/4 - 30 шт.;
- дом 300/5 - 22 шт.;
- дом 300 «Б» - 72 шт.;
- итого: 238 штук.

9. Наши сотрудники производят на постоянной основе уборку сквера «Солнечный» за домом 300 «Б» по ул. 9 Января. Также принимают участие в модернизации спортивной площадки, установленной во дворе домов 300/2, 300/1. Убирают подвалы и технические этажи от хлама и старых вещей, которые «бережливые» собственники занесли и бросили в местах общего пользования на десятилетия, нарушая все нормы и законы.

С более подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном отчете о выполнении сметы доходов и расходов за 2018 год, который расположен на информационной доске в

административном корпусе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

В 2018 году продолжил работу наш официальный сайт ТСЖ «Сосна». Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества с целью повышения доверия населения к ТСЖ, открытости и доступности получения информации. Отдельно создан раздел «Гражданская оборона» с указанием памятки о действиях населения в случае возникновения ЧС. Также на данном сайте создан раздел для размещения информации по вопросу 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 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 23 квартирах, ГВС в 31 квартире, на электроэнергию в 25 (+6) квартирах.

В 2018 году по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, организованы и проведены следующие праздники двора: «Новый год», «День защиты детей», «День знаний». Дети наших жителей принимали активное участие в конкурсах, играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп.

В 2018 году мы продолжили строительство нашего сквера. При поддержке депутата Воронежской Областной Думы Д.В. Лукинова на базе нашего товарищества в 2016 году 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 Ассоциации Совета Муниципальных образований одобрила третью заявку поданную нами на грант, и ТОСу «Сосна» в 2018 году были выделены средства в размере 1млн. рублей на реализацию третьего этапа.

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 и 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. 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 третьем этапе были выполнены следующие работы: установлен защитный экран от окружной дороги рядом с газовой заправкой, построена дорога для проезда спец техники за домом 300/4, благоустроена контейнерная площадка д.300/1, 300 «Б», прилегающая территория стала чище, сделан забор который несёт функцию защитного экрана от окружной дороги и Автошины. Благодаря финансовой поддержке депутата Воронежской областной Думы Д.В. Лукинова, на территории нашего товарищества была построена спортивная площадка для игровых видов спорта (гандбол, футбол). Взрослые и дети получили возможность активно и разнообразно заниматься спортом. Хочется также поблагодарить депутата Воронежской городской Думы Бородину О.Н. за оказанную помощь. При его поддержке была сделана

пешеходная дорожка от д.298 «А» к остановке автотранспорта и установлены уличные тренажеры в сквере, теннисный стол во дворе дома 300 «Б».

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 постоянно принимают участие в благоустройстве нашего сквера: Кондратьева Андрея Анатольевича, Васильева Сергея Александровича, Насонова Олега Владимировича, Макарову Юлию Александровну, Федорову Людмилу Николаевну, Прокудину Галину Николаевну, Самойленко Веру Михайловну, Белинскую Светлану Федоровну.

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»