

Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2019 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.

За отчетный период ТСЖ «Сосна» осуществлен определенный объем работ.

В апреле 2019 года проведено отчетное собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2018 год.

В адрес правления поступило предложение по модернизации домофонов. Данное предложение было вынесено на решение общего собрания собственников МКД. Было организовано 9 общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах. По результатам собраний принято решение о смене организации по обслуживанию домофонного оборудования и замене головного устройства на более современное. Жители получили возможность с помощью приложения, установленного на смартфон, управлять домофоном.

. Правление благодарит за многолетнее сотрудничество организации, которые ранее обслуживали домофонное оборудование на нашем жилом фонде.

В течение года проведено 12 заседаний Правления, на которых рассмотрено 62 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 2019 году, согласно плану, были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано межпанельных швов:

дом 300/1 кв. 1, 13, 17, 40 общий метраж выполненных работ 66 п.м.

дом 298 кв. 118, парикмахерская общий метраж выполненных работ 9 п.м.

дом 298 «А» кв. 7, 49, 61, 65, 100 общий метраж выполненных работ 145 п.м.

дом 300 кв. 46, 50, 79 общий метраж выполненных работ 12 п.м.

дом 300/2 кв. 7, 57 общий метраж выполненных работ 27 п.м.

- произведена замена кранов в подвальных помещениях на стояках системы отопления.

дом 300 (Ø 15 – 13 штук, Ø 20 – 18 штук, Ø 25 – 43 штуки, Ø 32 – 1 штука), в том числе:

подъезд 1 (Ø 20 – 6 штук, Ø 25 – 6 штук),

подъезд 2 (Ø 15 – 3 штуки, Ø 20 – 3 штуки, Ø 25 – 7 штук),

подъезд 3 (Ø 15 – 3 штуки, Ø 20 – 4 штуки, Ø 25 – 12 штук),

подъезд 4 (Ø 15 – 6 штук, Ø 20 – 3 штуки, Ø 25 – 8 штук),

подъезд 5 (Ø 15 – 1 штука, Ø 20 – 2 штуки, Ø 25 – 10 штук, Ø 32 – 1 штука).

дом 300/5 (Ø 15 – 4 штуки, Ø 20 – 33 штуки, Ø 25 – 8 штук), в том числе:

подъезд 1 (Ø 15 – 2 штуки, Ø 20 – 17 штук, Ø 25 – 4 штуки),

подъезд 2 (Ø 15 – 2 штуки, Ø 20 – 16 штук, Ø 25 – 4 штуки).

дом 300\4 (Ø 15 – 6 штук, Ø 20 – 28 штук, Ø 25 – 27 штук), в том числе:

подъезд 1 (Ø 15 – 5 штук, Ø 20 – 13 штук, Ø 25 – 14 штук),

подъезд 2 (Ø 15 – 1 штука, Ø 20 – 15 штук, Ø 25 – 13 штук).

дом 298 (Ø 15 – 6 штук, Ø 20 – 7 штук, Ø 25 – 14 штук), в том числе:

подъезд 1 (Ø 15 – 4 штуки, Ø 20 – 4 штуки, Ø 25 – 7 штук),

подъезд 2 (Ø 15 – 2 штуки, Ø 20 – 3 штуки, Ø 25 – 7 штук).

дом 298 а (Ø 15 – 7 штук, Ø 20 – 16 штук, Ø 25 – 18 штук, Ø 32 – 1 штука), в том числе:

подъезд 1 (Ø 15 – 1 штука, Ø 20 – 9 штук, Ø 25 – 6 штук, Ø 32 – 1 штука),

подъезд 3 (Ø 15 – 6 штук, Ø 20 – 7 штук, Ø 25 – 12 штук).

Итого по всем домам:

Ø 15 – 36 штук, Ø 20 – 102 штуки, Ø 25 – 110 штук, Ø 32 – 2 штуки.

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.

В 2019 году отремонтированы пешеходная дорожка (д.300/3 подъезды 1, 2 - 58 п.м) и отмоска (д. 300 - 26 п.м., д. 298 - 50, 55 п.м., д. 298 а - 47, 55 п.м) на общую сумму 283 860 рублей.

Осуществлены следующие виды работ по ремонту мягкой кровли:

- ремонт кровли над балконами: 298 кв. 39, 116; 300 б кв. 96, 140, 177, 178; 300/3 кв. 37; 300/1 кв.79; 300 кв. 159;

- ремонт выхода на кровлю: 298 подъезд 3 площадью 78 кв.м.; 300 подъезд 4 площадью 78 кв.м.; 300\5 подъезд 2 площадью 78 кв.м.

- ремонт кровли над квартирами: 300 кв. 79 (106 кв. м), 158, 159 (380 кв.м); 300/4 кв. 40 (180 кв.м); 300 парапет подъезды 4, 5 (180 кв. м); 298 кв. 39 (120 кв. м), 117 (106 кв. м); 300 б кв. 258 (130 кв. м); 300\3 кв. 38 110 кв. м.

Ремонтные работы мягкой кровли выполнены на сумму 530 099,00 рублей.

За отчетный период также проведено:

- техобслуживание газопровода внутри подъездов на сумму 22 895,0 руб.;

- дератизация и дезинфекция подвалов на сумму 50 333,00 руб. и разовая обработка против блох обошлась нам на 26 685,00 руб.

Аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 345 555,00 руб.;

Благодаря проведенной работе председателя правления ТСЖ Макина С.П. и главного инженера Кондратьева А.А. были установлены на контейнерных площадках д.300 Б и д. 298 А бункеры накопители объемом 8м³ (лодочки), оптимизирован график вывоза. В результате жители получили возможность утилизировать КГМ в лодочки, а не бросать его рядом с подъездом. На контейнерных площадках и у подъездов МКД стало заметно чище. Данное решение позволило нам сэкономить за год более 150 000,00 руб. на вывозе КГМ. Данные средства были направлены на замену старых окон в местах общего пользования на новые (пластиковые).

В 2019 году за счет собственных средств:

- вывезен КГМ на сумму 101 248,00 руб., а в 2018г. было

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

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 76 500,00 руб.;

- произведена оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 165 252,00 руб.;

- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 400 111,00 руб.

- установлены пандусы на сумму 10 700,00 руб.

- проведен ремонт подъездов д.300/1 , д.300/4, д.300/3 на сумму 1 392 964,00 руб.

- осуществлена замена почтовых ящиков в подъездах д.300/1, 1п.-2п. , д.300/4, 1,2,3п., д.300/3,1-2п. на сумму 78 445,00 руб.

- осуществлена замена окон в подъездах д. 298, 300/1,300/3,300/4, на сумму 656 690,00 руб.

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

4. Принято и выполнено 160 заявки от населения по сантехническим вопросам и 174 по электричеству (не считая аварийных ситуаций).

5. В подъездах на этажах произведена замена старых светильников на новые с датчиками звука и светодиодными лампами, что позволило нам улучшить энергоэффективность домов. На общую сумму 20 663,00

6. Нашими сотрудниками осуществляется на постоянной основе уборка сквера «Солнечный» за домом 300 «Б» по ул. 9 Января. Также принимается участие в модернизации спортивной площадки установленной во дворе домов 300/2, 300/1. Убираются 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.

7. Изменен городской номер нашего Товарищества (202-83-00), подключена аварийно-диспетчерская служба. Для наиболее качественного обслуживания все разговоры записываются и сохраняются.

8. Все общедомовые приборы ГВС и Теплоснабжения подключены к единой базе и показания выведены на компьютер в ТСЖ. Сделана телеметрия. Теперь у нас есть возможность ежедневно контролировать работу ОДПУ и снимать показания потребления ГКал.

С более подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном отчете о выполнении сметы доходов и расходов за 2019 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

В 2019г., благодаря оказанной помощи депутата городской Думы Бородина О.Н., произвели ограждение детской площадки д.298 «А» и отремонтирован участок пешеходной дорожки за домом 298. Правление и Жители нашего Товарищества выражают искреннюю благодарность за оказанную помощь.

В 2019 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

В 2019 году по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, организован и проведен праздник двора: «Новый год». Дети наших жителей принимали активное участие в конкурсах, играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп. В 2019г. был проведен Праздник птиц в нашем «Солнечном» сквере. Дети с большим удовольствием вместе с художниками Сергеем Горшковым и Валерием Мишуниным раскрашивали скворечники, которые специально для нас сделаны Управлением Экологии города Воронежа. Замечательный художник Сергей Горшков с друзьями давал мастер класс и показал кукольный театр! Потом послушали лекцию орнитолога, какие птицы могут поселиться в наших скворечниках и дружно с представителями из экологии развесили скворечники на территории сквера. ТСЖ «Сосна» с проектом «Литературное варенье» Олегом и Светланой Колесниковыми приготовили угощения и чай. Все желающие попробовали вкусное варенье и наслаждались общением и хорошей погодой. Отдельные слова благодарности выражаем за организацию праздника нашим жителям Олегу и Светлане Колесниковым.

Также в апреле был организован субботник на территории сквера. Мы традиционно участвовали в общегородском субботнике

В 2019г., благодаря инициативе членов правления д. 298 «А» Колесникова О.А., Маркова Д.Н., а так же Лакиной И.Н., жителям данного дома удалось провести капитальный ремонт мягкой кровли и утеплить торец дома за счет средств фонда капитального ремонта собранных на спецсчете дома. Мы узнали алгоритм проведения капитального ремонта, какие нужны документы, выбор подрядчика для выполнения работ.

В ТСЖ открыты **девять специальных счетов** для аккумуляции денежных средств для капитального ремонта.

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2019 г. составил- **19 751 737,50** руб.

Поступило за 2019 год - **5 138 236,81** руб.

Израсходовано за 2019 год - **2 652 721,78** руб.

Остаток на 01.01.2020 года - **22 237 252,53** руб., в том числе:

- спецсчет ж/дома 298 - 2 628 580,65 руб.
- спецсчет ж/дома 298А - 158 470,01 руб.
- спецсчет ж/дома 300 - 4 747 928,42 руб.
- спецсчет ж/дома 300/1 - 1 889 228,52 руб.
- спецсчет ж/дома 300/2 - 1 914 102,58 руб.
- спецсчет ж/дома 300/3 - 1 887 939,28 руб.
- спецсчете ж/дома 300/4 - 2 797 308,41 руб.
- спецсчете ж/дома 300/5 - 1878 152,48 руб.
- спецсчете ж/дома 300Б - 4 335 542,18 руб.

Мы и дальше будем поддерживать и оказывать юридическую и техническую помощь нашим жителям в проведение капитального ремонта.

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 ГОС 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 этапов. Мы реализовали три этапа и в 2019г. подана заявка на 2020г..

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 2019г. по просьбе Фирстова В.Б. освободить его от занимаемой должности в связи с переходом на новую работу и отсутствием свободного времени. Мы благодарим Владимира Борисовича за проделанную работу и желаем ему здоровья и успехов на новом месте. Комитетом ТОС «Сосна» был выбран новый председатель ТОСа, им стал Колесников О.А житель дома 298 «А»

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.

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, Федорову Людмилу Николаевну, Прокудину Галину Николаевну, Самойленко Веру Михайловну, Белинскую Светлану Федоровну.

В 2019г. при финансовой поддержке депутата областной Думы Лукинова Д.В. в сквере была сделана пешеходная дорожка вокруг спортивного комплекса. Правление и жители нашего Товарищества выражают искреннюю благодарность за оказанную помощь.

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».