

Уважаемые члены ТСЖ «Сосна»!

Как вам известно, наше ТСЖ объединяет 9 многоквартирных домов. 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 2012 году по инициативе правления было проведено 2 общих собрания членов ТСЖ «Сосна». Одним из основных вопросов было поднятие первой строки до 9 руб. 40 коп. за 1 кв. м., которые расходуются ТСЖ на ремонт и содержание жилья. Такая необходимость возникла для выполнения плана работ и сметы на 2012 г., утвержденных общим собранием. Хотелось бы поблагодарить собственников, которые поддержали правление в данном вопросе. К сожалению, наш жилой фонд с каждым годом требует увеличение денежных вложений на его содержание, а также собственники не всегда правильно эксплуатируют инженерные коммуникации, что приводит к дополнительным незапланированным расходам.

Благодаря повышению строки «Содержание и ремонт жилья», мы смогли приступить к плановым работам по заявлениям жителей.

Невыполненные заявки по ремонту кровли, межпанельных швов будут включены в план работы на 2013 год.

В 2012 году согласно плану работ были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- Было отремонтировано мягкой кровли на домах; 300/4 (кв. 37,38,39, – 1 подъезд), 300/4 (кв. 77,78,79,80 – 2 подъезд), 300/3 (кв. 38 – 1 подъезд, кв. 78,79 – 2 подъезд), а всего на сумму 217 094 руб.
- Была выполнена работа по ремонту межпанельных швов дома 298 А (кв. 9,39,15,75,78,119,18,79) на сумму 70 898 руб.
- Техобслуживание газопровода внутри подъездов – 20 891,00 руб.
- На дератизацию и дезинфекцию подвалов, которую проводим ежегодно израсходовано 32 160,00 руб.
- Оплата услуг аварийно-ремонтной службы ООО «Час-1» обошлась нам в 206 847,00 руб.
- Установка металлических дверей при выходе на крышу – 56 100,00 руб.
- Для технических работников была приобретена спецодежда на сумму 22 472,00 руб.
- Приобретение материалов и инвентаря для дворников и уборщиц составляет – 16 588,00 руб.
- Вывоз крупногабаритного мусора – 155 952,00 руб.
- Восстановление отмостки жилых домов – 8 165,00 руб.
- Был начат косметический ремонт подъезда №3 дома № 300, частичная оплата составила 40 000 руб.
- Услуги банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ – 54 355,00 руб.
- Услуги банка (ком. сбор) Комиссионный сбор банка за обслуживание платежных операций населения по оплате коммунальных услуг – 166 615,00 руб.
- Услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) – 169 261,00 руб.

Вот далеко не полный перечень выполненных работ и связанных с ними расходов на содержание и ремонт жилья в 2012 году. С более

подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном отчете о выполнении сметы доходов и расходов за 2012 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна».

В 2012г. благодаря проведенной работе правления, администрации и сотрудников ТСЖ была восстановлена линия рециркуляции горячего водоснабжения на домах 298, 298А. Обращаем ваше внимание, что все работы были проведены за счет денежных средств муниципального образования – городской казны, а не за счет средств собственников.

Силами наших сантехников и электрика было выполнено 917 заявок жителей (не считая аварийных ситуаций).

В 2012 году было проведено 3 общедомовых собрания собственников жилья домов: № 298 «А», № 300/2, № 300/4. Показательно активное участие жителей дома №300/2 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.

Было проведено 17 заседаний Правления, на которых рассмотрено 78 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 2012г. в целях повышения квалификации председатель правления Макин С.П. прошел обучение в

Воронежском учебном центре по программе обучения работников организаций, управляющих многоквартирными жилыми домами и сдал «на отлично» соответствующий экзамен.

В связи с изменением правил предоставления коммунальных услуг и вступления в законную силу Постановлений правительства РФ от 06.05.2011 № 354, от 14.02.2012 № 124, а также переименования ресурсоснабжающей компании ОАО «Квадра», был заключен новый договор.

За 2012г. в отношении ТСЖ «Сосна» по обращению Максимова (д. 298а) была проведена проверка Государственной жилищной инспекцией (далее – ГЖИ) Воронежской области. По результатам проверки, учитывая дополнительно представленные доказательства, свидетельствующие об отсутствии бездействия со стороны товарищества, руководитель ГЖИ счел возможным прекратить производство по делу.

В 2012 году был открыт 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 активному жителю нашего ТСЖ, который организывает работу вышеуказанного сайта.

Благодаря заключенному договору на юридическое обслуживание и активной претензионно-исковой работе юриста, а также работе судебных приставов, за последний год сократилось число должников по оплате ЖКУ.

Всего по состоянию на 01.02.13г. – 47 должников. Общая сумма задолженности населения за ГВС и отопление – 937 968, 23 руб.

По ИВЦ «Северный» – 679 820,04 руб.

Среди наиболее злостных неплательщиков:

- Романенко С.А. д. 298 (38 174,41 руб. – за отопление и ГВС, 51 791,64 руб. – по ИВЦ «Северный», судебный приказ передан на принудительное исполнение судебным приставам);
- Нарышкин С.В. д. 298 (46 780,99 руб. – отопление и ГВС, 45 535,07 руб. – по ИВЦ «Северный»);
- Беляков А.Г. д. 298 (67 156,46 руб. – отопление и ГВС, 51 071,18 руб. – по ИВЦ «Северный»);
- Солодовник М.П. д. 300/2 (35 548,53 руб. – отопление и ГВС).
- Быханова П.С. д. 300Б (61 000,61 руб. за отопление и ГВС, 98 876,37 по ИВЦ «Северный», судебный приказ передан на принудительное исполнение судебным приставам).

Обращаем Ваше внимание, что в случае не погашения задолженности поставщики коммунальных ресурсов имеют право взыскать недополученные денежные средства с ТСЖ. Которое, будучи некоммерческой организацией, не имеет источников дохода, кроме денежных средств, поступающих от населения по «первой строке» и предназначенных для проведения работ по содержанию и ремонту жилья, а не для оплаты долгов недобросовестных жильцов.

Правление в интересах добропорядочных граждан будет и дальше проводить работу по взысканию долгов со злостными неплательщиками.

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 поквартирными счетчиками 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. С перечнем таких квартир можно ознакомиться у председателя правления.

На данный момент в нашем ТСЖ приборы учета потребления холодной и горячей воды не установлены в 77 квартире:

в доме № 298 в 19 квартирах, в дом № 298 а - в 12 квартирах, в доме № 300 – в 24 квартирах; в доме № 300/1 – в 4 квартирах, в доме № 300/2 - в 3 квартирах; в доме 300/3 – в 1 квартире; 300/4 - в 9 квартирах; в 300/5 – в 4 квартирах; в доме № 300 б - в 1 квартире.

За 2012г. было проведено 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», рекламных агентств «Премьера», MaxMedia.

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»