

# Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2020 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 инженерных коммуникаций общего пользования на всех жилых домах, 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, таких как: ремонт кровли, ремонт межпанельных швов или внеплановые аварийные ситуации.

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 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 следующий объем работ.

В мае 2020 года проведено отчетно-выборное собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2019 год и было избрано новое правление. 2020 год был связан со сложной эпидемиологической обстановкой в регионе. Наши сотрудники проводили дополнительные работы по дезинфекции МОП (места общего пользования), за что им выражаем отдельные слова благодарности.

В течение года проведено 12 заседаний Правления, на которых рассмотрено 43 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 2020 году, согласно плану, были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано межпанельных швов:

дом 298 кв. 51, 52, общий метраж выполненных работ 32,7 м.п., герметизация арок входных групп подъезд 1, 2, 3 - 57 м.п., герметизация межпанельных швов над лоджиями кв. 39, 116;

дом 298А кв. 2, 44, 68, 104, 113, герметизация арок входных групп подъезд 1, 2, 3 - общий метраж выполненных работ 118,9 п.м.;

дом 300/3 кв. 67, 80, 9, 24, герметизация арок входных групп подъезд 1, 2 - общий метраж выполненных работ 55,3 п.м.;

дом 300/2 кв. 5, 41, 54, 63, 67, 79, герметизация арок входных групп подъезд 1, 2 - общий метраж выполненных работ 86,1 п.м.;

дом 300/4 кв. 1, герметизация арок входных групп подъезд 2 - общий метраж выполненных работ 4,7 п.м.,

ремонтные работы межпанельных швов выполнены на сумму 128 025,00 рублей;

- произведена замена кранов в подвальных помещениях на стояках системы отопления, горячего и холодного водоснабжения:

- дом 300 (ø15 – 22 штуки, ø80 – 2 штуки),
- дом 300/5 (ø15 – 16 штуки, ø20 – 2 штуки, ø50 – 1 штука),
- дом 300/2 (ø15- 9 штук)
- дом 300/1 (ø15- 12 штук)
- дом 298 (ø15- 14 штук, ø80-1 штука)
- дом 298А (ø15- 6 штук)
- дом 300Б (покупка и замена насоса на ГВС)
- дом 300/3 (ø15- 15 штук, покупка и замена ОДПУ на ХВС).

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.

Также осуществлены следующие виды работ по ремонту мягкой кровли:

- ремонт кровли над балконами: дом 300/4 кв. 77; дом 300/1 кв. 78; дом 300 кв. 37, 38;

- ремонт выхода на кровлю: дом 298 подъезд 3 площадью 78 м<sup>2</sup>; дом 300 подъезд 4 площадью 78 м<sup>2</sup>; дом 300/5 подъезд 2 площадью 78 м<sup>2</sup>;

- ремонт кровли над квартирами: дом 300 кв. 157 (93,28 м<sup>2</sup>), кв. 160, 197 (137,44 м<sup>2</sup>);

Ремонтные работы мягкой кровли выполнены на сумму 267300,00 рублей.

За отчетный период также проведено:

- техобслуживание газопровода внутри подъездов на сумму 22895,00 руб.;

- дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов на сумму 75174,00 руб.

Аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 345079,00 руб.;

В 2020 году за счет собственных средств:

- вывезен КГМ на сумму 70059,00 руб.;

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 90 000,00 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 440 633,00 руб.;

- установлены пандусы на сумму 42 800,00 руб.;

- проведен ремонт подъездов д. 300/2, д. 300/5, д. 298А, 298 п. 1 на сумму 1 931 964,00 руб.;

- осуществлена замена почтовых ящиков в подъездах д. 300/2, 1п.-2п., д. 298«А», 1, 2, 3 п., д. 300/5, 1-2 п. на сумму 84 000,00 руб.;

- осуществлена замена окон в подъездах д. 298А, д. 300, д. 300/2, д. 300/5 на сумму 823 300,00 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 144 заявки от населения по сантехническим вопросам и 133 по электричеству (не считая аварийных ситуаций).

5. В подъездах на этажах произведена замена старых светильников на новые с датчиками звука и светодиодными лампами на общую сумму 80 945,00 рублей, что позволило нам улучшить энергоэффективность домов.

6. Нашими сотрудниками осуществляется на постоянной основе уборка сквера «Солнечный» за домом 300Б по ул. 9 Января. Также принимается участие в модернизации и ремонте 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 (новый номер: 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 2020 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

В 2020 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.

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 СОИ 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 2020 году по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, организован и проведен праздник двора: «Масленица». Отдельные слова благодарности хочется выразить нашему депутату Воронежской областной Думы Лукинову Дмитрию Валериевичу за оказанную помощь в организации праздника. Дети наших жителей принимали активное участие в конкурсах, играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп.

В 2020 г. благодаря инициативе членов правления д. 298 Турченяк В.И., Студеникину В.А., а также Орловой С.В., жителям данного дома удалось провести капитальный ремонт мягкой кровли и произвести замену инженерных коммуникаций в подвале холодного и горячего водоснабжения за счет средств фонда капитального ремонта, собранных на спецсчете дома.

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

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2020 г. составил - 22 237 252,53 руб.

Поступило за 2020 год - 6 797 012,22 руб.

Израсходовано за 2020 год - 2 797 589,60 руб.

Остаток на 01.01.2021 года - 26 236 675,15руб., в том числе:

- спецсчет ж/дома 298 - 570 181,04 руб.

- спецсчет ж/дома 298А - 913 896,76 руб.

- спецсчет ж/дома 300 - 6 068 475,63 руб.

спецсчет ж/дома 300/1 - 2 388 301,79 руб.

- спецсчет ж/дома 300/2 - 2 428 479,41 руб.

- спецсчет ж/дома 300/3 - 2 392 367,01 руб.



-спецсчете ж/дома 300/4 - 3 532 281,01 руб.

- спецсчете ж/дома 300/5 - 2 385 896,79 руб.

-спецсчете ж/дома 300Б - 5 556 795,71 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.

В качестве проекта было выбрано благоустройство прилегающего к дому 300Б 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 сквер под свою опеку нам не позволяла наша форма управления. 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. Поданная заявка была одобрена и мы получили грант на реализацию четвертого этапа благоустройства в сквере спортивной зоны. Была построена волейбольная площадка, произведено асфальтирование и установка двух теннисных столов, баскетбольной стойки с кольцом для игры в стритбол, ограждение, шведская стенка. Хочется поблагодарить председателя ТОС «Сосна» Колесникова Олега Анатольевича и председателя

ТСЖ «Сосна» Макина Сергея Павловича за проделанную работу по завершению строительства нашего сквера.

В 2020 г. при финансовой поддержке депутата областной Думы Лукинова Д. В. в сквере была установлена тройные качели. Правление и жители нашего Товарищества выражают искреннюю благодарность за оказанную помощь.

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.

Конечно же, отдельно хочется отметить сотрудников товарищества, которые постоянно принимают участие в благоустройстве нашего сквера: Кондратьева Андрея Анатольевича, Насонова Олега Владимировича, Федорову Людмилу Николаевну, Прокудину Галину Николаевну, Белинскую Светлану Федоровну, Бубнова Евгения Ивановича, Дубинина Владимира Васильевича, Ренц Николая Эдуардовича.

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».