

Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2021 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, ГИС ЖКХ и каждый собственник имеет возможность с ними ознакомиться.

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

В мае 2021 года проведено общее собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2020 год. 2021 год был связан со сложной эпидемиологической обстановкой в регионе. Наши сотрудники проводили дополнительные работы по дезинфекции МОП (места общего пользования), игрового оборудования на детских площадках, за что им выражаем отдельные слова благодарности.

Благодаря инициативе членов правления Крысанова Д.А., Кривошеева Н.В., Зубарской Т.В., Лукина А.М., в июне 2021 г. организованы и проведены общие собрания собственников жилых помещений д.300/1, 300/5 по вопросам проведения капитального ремонта систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения (в подвалах МКД), рулонной кровли д.300/5 за счёт средств фонда капитального ремонта, собранных на специальном счёте МКД. Данные виды работ были выполнены и завершены в указанный в договоре срок.

В течение года проведено 12 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, инженер, руководитель УК и др.)

В 2021 году, согласно плану, были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано межпанельных швов:

дом 298 кв. 116, 3, 110, 56, - общий метраж выполненных работ 39 п.м., герметизация межпанельных швов на техническом этаже- 12 п.м.;

дом 298 «А» кв. 75, 79, 71, 67, 113, герметизация без пропенивания технического этажа - общий метраж выполненных работ 44 п.м.;

дом 300/3 кв. 13, 23, 24, - общий метраж выполненных работ 36 п.м., герметизация швов машинных отделений лифта, тех.этажа, балкона- общий метраж выполненных работ 37,5 п.м.;

дом 300/2 кв. 80, 64, 42, 48, - общий метраж выполненных работ 28,5 п.м., герметизация швов машинных отделений лифта – общий метраж выполненных работ 30,7 п.м.;

дом 300/1 кв. 48, 44, 26, 69 - общий метраж выполненных работ 57,5 п.м., герметизация швов машинных отделений лифта, тех.этажа, - общий метраж выполненных работ 35 п.м.;

дом 300/5 кв. 40, - общий метраж выполненных работ 22,5 п.м., герметизация швов машинных отделений лифта, тех.этажа, - общий метраж выполненных работ 42 п.м.;

дом 300 кв. 90, 94, 125, 129, 2 - общий метраж выполненных работ 21,5 п.м., герметизация швов машинных отделений лифта, тех.этажа, - общий метраж выполненных работ 82,9 п.м.;

ремонтные работы межпанельных швов выполнены на сумму 187 785,00 рублей;

- произведена замена кранов в подвальных помещениях на стояках системы отопления, горячего и холодного водоснабжения согласно плана работ на 2021г.

Выполненные работы позволят нам при необходимости производить отключение системы ГВС, ХВС, отопление по стоякам, что в свою очередь повлечет уменьшение расходов коммунального ресурса на СОИ, а также снижение количество квартир без предоставления коммунальной услуги в случае аварийных ситуаций.

Также за отчетный период осуществлены следующие виды работ по ремонту мягкой кровли на общую сумму 317 350,00 рублей:

- ремонт кровли над балконами: 300Б кв.257, 140; д.300 кв.77, 78, 200, 158; д.300/1 кв.40, 77, 78.

- ремонт кровли над квартирами: 300 кв.79, парапеты кв.118; д.300/4 кв.79, лифтовая 2 подъезда.

За 2021 год также проведено:

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

- дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов на сумму 74 910,00 руб.

Аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 345 079,00 руб.;

В 2021 году за счет собственных средств:

- вывезен КГМ на сумму 64 489,00 руб.;

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 70 500,00 руб.;

- произведена оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 271 798,00 руб.;

- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 461 599,00 руб.;

- установлены пандусы на сумму 31 000,00 руб.;

- проведен ремонт подъездов д.300 п.1,2,3,4,5, д.298 п.2,3 на сумму 2 018 400,00 руб.;

- осуществлена замена окон в подъездах д.300Б на сумму 598 400 ,00 руб.;

- произведён ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия на проезжей части придомовой территории на сумму 479 805,00 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 240 заявок от населения по сантехническим вопросам и 134 заявки 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 4922,00 рублей, что позволило нам улучшить энергоэффективность домов.

6. Нашими сотрудниками осуществляется на постоянной основе уборка сквера «Солнечный» за домом 300 «Б» 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 (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 2021 год, который расположен на информационной доске в административном корпусе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

В 2021 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 ТСЖ открыты девять специальных счетов для аккумуляции денежных средств для капитального ремонта.

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2021 г. составил - 26 237 236,675,15 руб.

Поступило за 2021 год - 7 260 721,42 руб.

Израсходовано за 2021 год - 3 139 086,27 руб.

Остаток на 01.01.2022 года - 30 358 310,30руб., в том числе:

- спецсчет ж/дома 298 - 1 378 707,35 руб.
- спецсчет ж/дома 298А – 1722 595,19 руб.
- спецсчет ж/дома 300 - 7 479 703,68 руб.
- спецсчет ж/дома 300/1 - 2 059 562,28 руб.
- спецсчет ж/дома 300/2 - 2 987 525,00 руб.
- спецсчет ж/дома 300/3 - 2 950 207,39 руб.
- спецсчете ж/дома 300/4 - 4 294 798,06 руб.
- спецсчете ж/дома 300/5 – 666 921,61 руб.
- спецсчете ж/дома 300Б - 6 818 292,74 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 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 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. 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. Мы реализовали четыре этапа и в 2020 г. сквер был достроен. Мы получили благоустроенное место для проведения субботников, праздников, познавательных мероприятий. В апреле 2021 г. был организован и проведён субботник на территории нашего сквера. Благодарим всех жителей кто принял участие в уборке сквера после зимней спячки.

В июле при активном участии Меркуловой А.Н. и председателя ТОС «Сосна» Колесникова О.А. прошла уличная познавательная вечеринка для

детей и взрослых «Кстати, о птичках» в рамках мероприятия «Зеленая планета. Лето-2021».

Организаторами вечеринки выступили АНО «Зеленая планета», ТОС «Сосна», кафедра экологического образования ВГПУ. Жители домов ТСЖ «Сосна» с энтузиазмом прошли экоквест о пернатых. Какая птица стала символом года? А какие птицы живут во дворе? Как помочь птицам когда жарко? А когда холодно? Чем подкармливать и как смастерить кормушку - по-соседски обсудили, нарисовали, раскрасили! Теперь птицы стали полноправными членами большой и дружной семьи ТОС «Сосна». Вечеринка по-настоящему была искренней и домашней. А сквер «Солнечный» стал площадкой новых открытий.

2021 г. стал значимым для жителей нашего Товарищества. Правление ТСЖ «Сосна» и активисты ТОС «Сосна» выступили с инициативой о переименование остановки общественного транспорта по ул. Антонова-Овсеенко «Автомобилист-10» в «Роща Фигурная» в память о защитниках Воронежа. Наше предложение было поддержано депутатом Госдумы Андреем Павловичем Марковым и депутатом Областной Думы Воронежской области Лукиновым Дмитрием Валериевичем. Муниципальное учреждение «Единый оператор городских пассажирских перевозок» со 2 августа 2021 года переименовало остановочный пункт «Автомобилист-10» в «Роща Фигурная». Новое название напоминает о подвиге красноармейцев, защищавших Воронеж от нацистов. «Рощей Фигурной» назывались укрепления красноармейцев в лесном массиве восточнее Подклетного (сейчас это между авторынком и Лесным кладбищем), оборудованные летом 1942 года. В период боев за Воронеж в 1942–1943 годах была ареной ожесточенных рукопашных схваток пехотинцев и лобовых ударов танкистов. Роща многократно переходила из рук в руки.

Хочется отметить наших членов правления Колесникова О.А., Меркулову А.Н., председателя правления ТСЖ «Сосна» Макина С.П., историка-краеведа, нашего жителя Котюх В.А. - предоставившего

историческую справку о Роще Фигурной и тех событиях происходивших в 1942-1943 годах.

Правление товарищества выражает искреннюю благодарность сотрудникам ТСЖ «Сосна» за тот неоценимый вклад, который они ежедневно приносят в жизнь людей: Фёдорову Людмилу Николаевну, Кондратьева Андрея Анатольевича, Черемисинову Елену Алексеевну, Насонова Олега Владимировича, Прокудину Галину Николаевну, Бубнова Евгения Ивановича, Дубинина Владимира Васильевича, Ренц Николая Эдуардовича, Красову Галину Ивановну, Зайцеву Аллу Александровну, Агапову Юлию Борисовну, Острикову Татьяну Ивановну, Дьяченко Андрея Александровича, Колпакова Павла Александровича.

С уважением, Правление ТСЖ «Сосна»