

# Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2022 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 2022 года проведено общее собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2021 год. Избран новый состав правления.

Благодаря инициативе членов правления Крысанова Д.А., Кривошеева Н.В., Макина С.П., Погорельских В.М., Климовой С.Г. Белянцева Е.Н, Супрунюк А.Н., Черемисова Е.С., Орлова С.В., Студеникина В.А., Рудовой Г.А., Лакина И.Н. (член ТСЖ д.298 «А») с февраля по июль 2022 г. организованы и проведены общие собрания собственников жилых помещений д.300/1, 300/3, 300/2, 300, 298, 298 «А» по вопросам проведения капитального ремонта систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения (в подвалах МКД), рулонной кровли, установки оборудования погодного регулирования на систему отопления за счёт средств фонда капитального ремонта, собранных на специальном счёте МКД. Многие виды работ были выполнены и завершены в указанный в договоре срок, а некоторые будут продолжены в 2023г.

В течение года проведено 13 заседаний Правления, на которых рассмотрено 58 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, 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. 110 - общий метраж выполненных работ 16 п.м.;

дом 298 «А» кв.104- общий метраж выполненных работ 17 п.м.;

дом 300/3 кв. 13, 16, 53, 61 - общий метраж выполненных работ 126 п.м.;

дом 300 кв. 89, 125, 129 – общий метраж выполненных работ 33 п.м.

ремонтные работы межпанельных швов выполнены на сумму 164 804,00 рублей;

- произведена замена кранов в подвальных помещениях на стояках системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, согласно плану работ на 2022г.

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 количества 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: д.300Б кв.258, 177, ремонт кровли над лифтовыми шахтами 4,6 подъездов.;

- ремонт кровли над балконами д. 300/4 кв.80

Ремонтные работы мягкой кровли выполнены на общую сумму 183 000,00

За 2022 год также проведено:

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

- дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов на сумму 55 014,00 руб.

Аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 372 585,00 руб.;

В 2022 году за счет собственных средств:

- вывезен КГМ на сумму 67 587,00 руб.;

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 64 950,00 руб.;

- произведена оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 231 515,00 руб.;

- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 479 962,00 руб.;

- техническое освидетельствование вентиляционных каналов на сумму 109 058,00;

- проведен ремонт отмостки д.300, д.298, д.298 «А». на сумму 897 896,00 руб.;

- замена окон в подъездах д.298,298 «А», 300/2, 300/3, 300/5 на сумму 570 500,00 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 179 заявок от населения по сантехническим вопросам и 116 заявок по электричеству (не считая аварийных ситуаций).

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 подлежат записи и хранению.

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 2022 год, который расположен на информационной доске в офисе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

В 2022 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 на общую сумму 1 034 088,86 руб., судебные приказы переданы приставам, открыты исполнительное производство.

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 с целью проведения капитального ремонта.

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2022 г. составил – 30 358 310,30 руб.

Поступило за 2021 год - 7 563 167,65 руб.

Израсходовано за 2022 год – 12 486 662,04 руб.

Остаток на 01.01.2023 года - 25 434 815,91руб., в том числе:

- спецсчет ж/дома 298 - 2 212 240,31 руб.
- спецсчет ж/дома 298А - 1 957 346, 49 руб.
- спецсчет ж/дома 300 - 4 101 236,09 руб.
- спецсчет ж/дома 300/1 - 1 821 945,65 руб.
- спецсчет ж/дома 300/2 - 561 113,17 руб.
- спецсчет ж/дома 300/3 - 265 010,99 руб.
- спецсчете ж/дома 300/4 - 5 174 142,74 руб.
- спецсчете ж/дома 300/5 - 1 220 287, 12 руб.
- спецсчете ж/дома 300Б - 8 121 493,35 руб.

Работа по поддержке и оказанию юридической и технической помощи нашим жителям в проведение капитальных ремонтов будет продолжена.

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 2022 г. при финансовой поддержке депутата областной Воронежской Думы Лукинова Дмитрия Валериевича была благоустроена придомовая территория д.300/3, установлено ограждение. Правление и жители нашего Товарищества выражают искреннюю благодарность за оказанную помощь.

В апреле 2022 г. был организован и проведён субботник на территории нашего сквера и придомовых территориях нашего Товарищества. Благодарим всех активных жителей за участие в уборке сквера и придомовых территорий после зимней спячки.

В летний период при участии члена правления Меркуловой А.Н. прошли уличные познавательные вечеринки для детей и взрослых. Организована и проведена спортивная гимнастика с занимательными эстафетами. Вместе с председателем ТОС «Сосна» Колесниковым О.А. организованы волейбольные матчи среди наших жителей и жителей соседних домов. На протяжении 5 месяцев самые активные собственники играли в волейбол.

25 декабря 2022 года по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, прошел праздник двора «Новый год» с участием Деда Мороза, Снегурочки и Бабы Яги. Дети наших жителей приняли активное участие в конкурсах, играх. Получали призы и подарки.

Правление товарищества выражает искреннюю благодарность сотрудникам ТСЖ «Сосна»: Фёдоровой Людмиле Николаевне, Кондратьеву Андрею Анатольевичу, Черемисиновой Елене Алексеевне, Насонову Олегу Владимировичу, Прокудиной Галине Николаевне, Бубнову Евгению Ивановичу, Дубинину Владимиру Васильевичу, Ренцу Николаю

Эдуардовичу, Красовой Галине Ивановне, Зайцевой Алле Александровне, Агаповой Юлии Борисовне, Остриковой Татьяне Ивановне, Дьяченко Андрею Александровичу, Грекову Никите Олеговичу, Корташовой Наталье Львововне, Толстой Ольге Дмитриевне и председателю правления ТСЖ «Сосна» Макину Сергею Павловичу за тот неоценимый вклад, который они ежедневно приносят в жизнь людей.

С уважением, правление ТСЖ «Сосна».