

Отчет правления ТСЖ о проделанной работе за 2011 – 2012 г.г.

01.07.2012

С 1 января 2011 года по настоящее время ТСЖ «Победа» осуществляет свою деятельность исходя из положений Устава ТСЖ и Жилищного кодекса РФ, руководствовалось принятыми решениями на общих собраниях товарищества, а также рекомендациями ревизионной комиссии. В отчетном периоде было проведено:

- заседаний правления ТСЖ – 12

- общих собраний ТСЖ - 3

общее собрание собственников - 1

Был разработан и принят пакет новых документов, регламентирующих деятельность ТСЖ «Победа», как этого требует обновленный ЖК РФ. Устав (новой редакции) зарегистрирован установленным порядком в ИФНС № 5 по Москве и Московской области, оповещены компетентные структуры.

Представители правления участвовали в проведении рабочих совещаний Администрации города и комитета ЖКХ - 48 раз, в двух семинарах, прошли обучение на курсах по управлению многоквартирным домом (получен сертификат и диплом). Управляющий домом Попова Т.В. поощрена Администрацией города почетной грамотой.

Весной проведен субботник-воскресник: высажены цветы, кусты и деревья.

Заключены договоры с 15 организациями на поставку ресурса и обслуживание дома. Ведутся переговоры на установку терминала для оплаты жилищно-коммунальных платежей, электроэнергии, телефона, Интернета, и пр. Проводим мониторинг компаний устанавливающие видекамеры. Осенью будет три года, как мы живем в доме, эксплуатируем инженерные системы и оборудование, лифты. Гарантийный срок заканчивается, мы собственники и этим все сказано, ответственность за дом и функционирование систем снабжения зависит только от нас.

Дом наш разноэтажный, системы ГВС и ХВС двухуровневые - это вносит определенные сложности в эксплуатационные работы. На подъем горячего водоснабжения установлена насосная станция итальянского производства, которая требует ежемесячного обслуживания специализированной компанией. На откачку подземных вод имеем три дренажных насоса, а мест для откачки – шесть, постоянно идет перетаскивание насосов. Необходимо иметь шесть насосов в наличии и один в запасе.

Лифты стоят Карачаровского МЗ – скоростные в первой секции, во 2 и 3 секции - обычные. Для эксплуатации лифтов персонал товарищества имеет сертификат допуска к эксплуатации лифтов. Недостаток лифтов - постоянно выходят из строя платы управления, необходимо иметь в запасе 3 платы (лучше 6).

Содержание лифтов - дорогое удовольствие, помимо обслуживания, страхования необходимо научиться беречь их.

Установлен общедомовой счетчик на отопление и горячее водоснабжение, его необходимо обслуживать компанией изготовителем. В доме работает система АСКУЭ, единственная во всем городе, ее обслуживает специализированная компания ОАО «Мосэнергсбыт». Везде будут устанавливать, а у нас уже есть.

Так же имеем системы пожаротушения и дымоудаления, которые требуют ухода и контроля.

Ведется кропотливая работа по восстановлению циркуляции горячего водоснабжения. В ЗАО «ПИК – Регион» было направлено за 2011 год – 27 писем с требованиями, просьбами и замечаниями о погашении задолженности, устранении строительных недостатков, восстановлении документации и паспортов, а в ответ ЗАО «ПИК – Регион» прислал 1 письмо с обещанием, что ответы на все письма мы получим дополнительно, в письменном виде. Четыре раза организовывали совещания, но состоялись только два совещания в составе ЗАО «ПИК – регион» - МУП ЖКХ - Проектный институт – ВСУ 1166

– ООО «БРОД ЭСТЕЙТ» - ТСЖ «Победа». Выясняли причины, согласовывали процесс и время устранения неполадок в системе ГВС. Есть улучшения в подаче горячей воды, но временные. Мы добились, что систему ГВС будут дорабатывать, монтировать и совершенствовать в рамках гарантийного ремонта. У дома заканчивается гарантия, и призываю всех – при обнаружении, каких либо замечаний в работе систем, оборудовании или помещения - срочно оповещать Управляющего домом или председателя ТСЖ, писать заявление или заявку в журнал.

Закончился третий этап арбитражного суда с ЗАО «ПИК – Регион», застройщик признал 1 500 000 рублей долга, суд длился 9 месяцев (с апреля 2011г. по май 2012г.) произведен взаимозачет между ООО «БРОД ЭСТЕЙТ» - ЗАО «ПИК- Регион» -ТСЖ «Победа» . ООО «БРОД ЭСТЕЙТ» подал в суд на товарищество за задолженность в сумме 1500 000 руб. и суд удовлетворил это. Тем самым, при проведении взаимозачетных операций, и при участии Арбитражного суда нам удалось поменять местами и ЗАО «Пик-Регион» стал должен ООО «БРОД ЭСТЕЙТ». С апреля 2012 г. начат еще один судебный процесс с ЗАО « ПИК – Регион», по устранению строительных недостатков и взиманию долгов. Для успешного завершения процесса необходимо провести независимую строительную экспертизу здания и систем и представить документы в суд.

Идет судебный процесс с ЗАО «РемКапСантех», первый этап мы выиграли, но подана кассационная жалоба, и второй этап назначен на 26.07.2012г. РКС должен 256 368,42 рублей. Весь процесс будет соблюден в полном объеме.

Всего проведено судов с должниками - 25 , на это затрачено средств 234000 руб. + 25000 за УК, оплачено госпошлины на 42 тыс. руб., возвращено на счет ТСЖ пеней 10 тыс. руб.

Погашено по суду жилищно-коммунальные задолженности кв.кв.16,31,43,27,62,37,49, по остальным получены исполнительные листы, так же исполнительные лист получен и по 43 кв. за непогашение судебных издержек.

Проведен ремонт тротуарной плитки вокруг дома, установлены скамейки и урны возле подъездов, на детской площадке выставлены две формы для малышни, отремонтирован бордюрный камень и восстановлен забор - всего на сумму 86000рублей. Это спонсорская помощь ООО « Бетта ».

После 3 официальных обращений в Администрацию города решился вопрос о выделении площадки под сбор и вывоз мусора, это говорит об активизации работы нашей городской власти. Строить площадку должен ЗАО «ПИК – Регион», так как при сдаче дома площадку не сделал. А вот вопрос о межевании земельного участка и закреплении его и детской площадки до сих пор не решен. А детскую площадку нужно содержать и ремонтировать своевременно.

В доме масса квартир сдается в аренду, а 8 из них превращены в общежития типа ночлежки, в которых проживают по 15-20 человек в антисанитарных условиях. Это приводит к появлению в доме тараканов, блох и клопов, а затем мышей и крыс. Кроме всего этого идет перерасход средств за вывоз мусора, электроэнергии на лифты, воды и канализования, на уборку мест общего пользования. Принимается закон об ужесточении требований к арендодателю (уплата налогов) и к арендатору (временная регистрация). Всего зарегистрировано в доме 192 человека, из них 11 временно, а проживает 420-450 человек.

ООО «БРОД ЭСТЕЙТ» проводил договорные работы по обслуживанию дома. В доме производится текущий ремонт и восстановление внутридомовых инженерных сетей, аварийное обслуживание. За год в аварийно-диспетчерскую службу поступило 337 заявок, из них 9 в аварийных ситуациях. Из этой статистики видно, что аварийные ситуации в доме возникают практически каждый день. Аварийные ситуации в основном - это залив квартир по вине собственников, которые без согласования и не качественно произвели перепланировку системы ХВС, ГВС, Канализации или отопления. Так же аварийные ситуации возникают из-за низкого качества постройки дома застройщиком.

Однако в результате настойчивого труда ТСЖ и ООО «БРОД ЭСТЕЙТ», за 2011 год в нашем доме значительно повысился комфорт проживания. В отчетном периоде проделана следующая работа:

-Произведена комплексная уборка подъездов от строительного и крупногабаритного мусора, были очищены от строительного мусора общие коридоры, места общего пользования и лестничные клетки общей площадью 620 кв.м. Общее количество мусора составило 32 (тридцать два) м3, что составляет 4 (четыре) бункера по восемь кубов.

-Покрашены бордюры – 360 кв.м.

-Был завезен песок в детскую песочницу.

В целях улучшения информационного обеспечения, а так же согласно постановлению правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010г. « Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», создан официальный сайт ТСЖ «Победа» - pobeda.moy.su

Были произведены работы по подготовке дома к отопительному сезону, о чем свидетельствуют паспорта готовности дома к отопительному сезону.

В целях энергосбережения, а так же во избежание замерзания стояков отопления и водоснабжения были проведены следующие работы:

- 1.Произвели утепление дверей на лестничных переходах, в электрощитовую и подвал;
2. На проблемные стояки отопления были установлены сбросники воздуха;
- 3.Произвели утепление технологических отверстий на технических этажах;

С целью повышения безопасного проживания граждан, в рамках программы «АНТИТЕРРОР», в доме работал пост охраны ЧОП с января по июнь месяца.

Проводится работа по взысканию просроченной задолженности с неплательщиков

За отчетный период 2011 года правлением ТСЖ «Победа» проведена работа по наведению порядка в деятельности товарищества и устранению недостатков и замечаний, отмеченных ревизионной комиссией в 2011 году.

У ТСЖ существует текущая задолженность перед поставщиками услуг - 1 440 000 рублей, в частности МУП «ЖКХ г.Щербинки» должны за отопление более 900000 руб. при задолженности по жилищно-коммунальным платежам собственников помещений – 1 520 000 рублей. К, сожалению, наличие неплательщиков коммунальных услуг (шесть месяцев и более), обязывает правление товарищества применить к ним предусмотренные законодательством «санкции» (этот факт отмечен и ревизорами). Проведена дважды корректировка платы за отопление первый раз в марте 2011г. за 2010год и второй в апреле 2012г за 2011г.

Проводится разъяснительная работа по взысканию просроченной задолженности с неплательщиков.

Для получения бюджетной субсидии на коммунальные услуги нашему дому нам необходимо:

- 1.Расчитаться с долгами (внутренними и внешними).
- 2.Заклучить договоры и перейти на ЕРЦ г. Москвы.
- 3.Зарегистироваться в кадастре управляющих компаний г. Москвы.

4. Предоставить копии правоустанавливающих документов всех помещений дома (срочно предоставить в правление ТСЖ).

Для комфортного и безопасного проживания и получения компенсации с ЗАО «ПИК-Регион» необходимо:

5. Провести независимую строительную экспертизу дома.

6. Ускорить установку площадки для сбора мусора.

7. Провести межевание и определить границы земельного участка для дома.

8. Определиться с подведомственностью детской площадки.

9. Обязать собственников-арендодателей квартир-общежитий зарегистрировать проживающих, тем самым на законных основаниях можно взимать жилищно-коммунальные платежи за всех временно проживающих.

10. Установить металлические двери на технических этажах.

11. Заменить входные двери в подъезды.

Наш дом - это непростой инженерный объект. Поддержание его в надлежащем состоянии – трудоемкая и ответственная задача. За такой маленький период работы правлением ТСЖ «Победа» сделано немало для улучшения комфортности проживания жителей в нашем доме. Но и в дальнейшем этой работы не убавится, поскольку, кроме ежедневного обслуживания, предстоит еще множество организационных, ремонтных и других работ в связи с переходом в состав г. Москва

В связи с этим обращаюсь к членам ТСЖ «Победа» и жителям дома с просьбой - более активно принимать участие в работе ТСЖ, вносить свои предложения по улучшению деятельности товарищества.

Председатель правления ТСЖ «Победа»



И.П.Кабышев

01.07.2012г.