

**Отчет правления ТСЖ «Невский проспект дом № 88
о проделанной административно-хозяйственной работе
за период с 26.04.2010 по 01.06.2011**

01.08. 2010 года ТСЖ Невский пр., д. № 88 приняло дом в управление от ЖКС № 1 Центрального района Согласно актам приемки-передачи дома, инженерные сети, лифтовое оборудование, кровля и фасады зданий изношены более 60%. Повалы, чердаки, водомерный узел и тепловой пункт сильно захламлены. Заключив договор на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества дома с ЖКС № 1, правление ТСЖ рассчитывало в соответствии с условиями договора обязать эту организацию привести дом в удовлетворительное состояние, выполнить текущий ремонт кровли и инженерных сетей.. Однако, в процессе сотрудничества, выяснилось, что ООО ЖКС № 1 не намерено выполнять условия договора надлежащим образом, в связи с чем, с 01.01. 2011 года договор был расторгнут. В настоящее время техническое содержание и частичный текущий ремонт дома осуществляет ООО «Содружество-А». Несмотря на определенные трудности (частые аварийные ситуации), связанные с тем, что в течении многих лет дом не ремонтировался, ООО «Содружество –А» с 01.02.2011 года выполнило следующие виды работ :

По содержанию и текущему ремонту сантехнического и электрического оборудования и сетей::

1. Ликвидация крупных аварийных ситуации :

- а) 17.02.11 разморозка стояков ХВС И ГВС в кафе «Пальмира», отогреты стояки ХВС и ГВС ,произведена герметизация короба.
- б)
- в) 04.03.11 дефект резьбового соединения верхнего розлива пар. №18, заменен участок трубопровода длиной 40 мм., установлен новый отсечной кран.
- г) 14.03.11 попадание горячей воды в систему холодного водоснабжения, пар.№12 , выявлена причина- неправильная установка бойлера в квартире №93, произведено переключение разводки бойлера.
- д)15.03.11 засор и разрыв стояка фановой трубы 150 мм. пар..№ 12 , стояк отреставрирован, восстановлена ревизия.
- е) 17.03.11 разморозка радиатора ЦО в кв. 27, заменены радиатор, отсечная арматура .
- ж) 30.03.11 попадание горячей воды в систему холодного водоснабжения, литер Б , выявлена причина -в кв. 140 был открыт кран ГВС на газовую колонку. Отсечная арматура ГВС на газовую колонку демонтирована, ХВС восстановлено.
- з) 10.04.11 дефект отсечного крана от стояка ХВС на чердаке лестницы №2 , разрыва трубопровода ЦО 25мм. Установлен новый кран на стояке ХВС, заменен аварийный участок трубопровода.
- и) 06.05.11 дефект соединения внутриквартирной разводки ХВС в квартире 93, залитие нижерасположенных квартир, отключена подача ХВС , выдано предписание представителю собственника о приведении системы ХВС в надлежащее состояние.
- к) 20.05.11 течь фанового стояка в подвальном помещении пар.№7, залит подвал. Выполнена замена аварийного стояка ДУ 110 мм – 6 м/п, произведена просушка и дезинфекция подвала.
- л) 02.09.11 разрыв трубопровода ХВС ДУ- 50 мм нижнего розлива в подвале 5-й парадной. Установлена «гебо» заменен шаровой кран.
- м) 09.10.11 разрыв трубопровода ЦО ДУ 50 мм, слито отопление лит. А:
 - Вскрытие арки 2 м3 земли;
 - демонтаж трубопровода ДУ 50 мм- 24 м. ЦО;

- демонтаж трубопровода Ду 25 мм- 12 м. ХВС;
- оборудование песчаной постели 0,5 м³;
- укладка гильз Ду 150 мм- 8м ; 100 мм- 8м; 89 мм- 8м
- засыпка арки 2 м³;
- монтаж лежака ХВС Ду 32 мм п/п – 12м/п;
- монтаж отсечной арматуры Ду 89 мм х 50 мм железо на п/п;
- монтаж трубопровода ЦО Ду 63 мм – 24м/п.
- н) 15.09 11выгорело ГРЩ литеры А, произведена замена автоматов 200 А – 1шт. 100А – 1шт. две шины.
- о) 25.10.11 замена крановой группы Ду ¾.
- п) 11.10.11 замена трубопровода Ду – 89 мм 4 м/п нижнего розлива литеры Г.
- р) 14.10.11 замена трубопровода Ду – 89 мм 6 м/п, Ду 76 мм – м п/п нижнего розлива литеры Б.
- с) 14.11.11 замена стояка ХВС Ду 32 мм – 10 м/п, врезка крановой группы подвал 14 парадной кв.119.
- т) 16.11.11 замена фанового лежака Ду 110 мм- 6 м/п с проходом через перекрытие 20 мм (бетон) и стыковкой с выпуском Ду 160 мм в стене между подвалом и 1 этажом 14 парадная кинотеатр..
- у) 22.11.11 замена фанового стояка Ду 133мм (чугун) на 160 мм (пластик)- 2 м/п в стене между 1 и 2 этажом 14 парадная кинотеатр.
- ф) 23.11.12 разрыв стояка ГВС 14 подвал Ду 25 м, замена трубопровода 4 м/п врезка крановой группы.

2.Плановый, капитальный ремонт

Сантехнические работы:

- 1) замена отсечного крана на подающем трубопроводе ХВС в водомерном узле, окраска трубопровода.
- 2) ликвидация открытого канализационного выпуска в водомерном узле
- 3) замена коллектора ГВС в тепловом пункте
- 4) замена крановых групп по верхнему розливу 5 парадная
- 5) ремонт верхнего розлива 12 парадная
- 6) частичная замена отсечных кранов по верхнему и нижнему розливу системы ЦО литеры Б.
- 7) набивка сальников задвижек подающего и обратного трубопроводов системы ЦО.
- 8) ремонт стояка ХВС в квартире 128.
- 9) подготовка поливочной системы к сезону
- 10) ремонт подающего трубопровода системы ЦО в кв.33
- 11) ремонт отсечной арматуры системы ГВС в тепловом пункте.
- 12) ремонт системы слива в тепловом пункте.
- 13) ремонт теплового пункта с заменой отсечной арматуры и его подготовкой к отопительному сезону.
- 14) частичная замена стояка ЦО в кв. 98; 38; 37; 18; 67; 150; 2-й эт. Лит.г; лестничный стояк пар. 13.
- 15) замена стояков ЦО 6 шт. 80 м/п 14 пар. С врезкой крановых сборок и заменой 5-ти кранов Ду 15мм на верхнем розливе. От подвала до 3-го этажа.
- 16) врезка крановых сборок верхнего розлива ЦО 5 пар. – 6шт.; 14 пар – 1 шт; 19 пар. – 1шт; 10 пар. – 1шт; 7 пар. – 1шт; 13 пар. – 1шт; 3 пар. – 3шт.
- 17) врезка крановых сборок нижнего розлива ЦО тепловой центр – 6 шт;
- 18) замена кранов верхний розлив 19 пар. – 6 шт; лит.А -5шт; 7 пар. – 2 шт; 9 пар. – 1шт; 10 пар. – 3шт; 18 пар. – 2шт.

- 19) установка воздуха отводных клапанов на верхний розлив 18 пар. – 1 шт; 14 пар. – 1шт.
- 20) частичная изоляция трубопроводов верхнего розлива пар. 17 -19м/п; пар. 18 – 7м/п; пар. 19 – 10 м/п.
- 21) монтаж 16 м/п трубопровода ДУ -20 мм в тепловом пункте на подводку унитаза.
- 22) монтаж унитаза в тепловом пункте.
- 23) замена регулятора температуры в тепловом пункте на системе ГВС.
- 24) врезка регулятора давления в тепловом пункте на системе ГВС.
- 25) прочистка фильтров на подающем и обратном трубопроводе в тепловом пункте.

Электротехнические работы:

- а) Восстановление освещения и установка понижающего трансформатора и розеток в чердачном помещении 5 , 7, 8, 17пар.
- б) Восстановление освещения и установка понижающего трансформатора и розеток в подвальном помещении 9 , 10, 11пар.
- в) Демонтаж старой и установка новой эл.проводки в тепловом пункте
- г). Установка светильников на входе пар.6,8.
- д) Наладка освещения дворовой территории и контейнерной площадки
- е) Демонтаж старой и установка новой эл.проводки в помещении правления
- ж) восстановление силовой линии на литеру В, установка 2-х клемноболтовых соединений изоляция электрокабеля 2 м/п.
- з) восстановление освещения в подвальных помещениях пар. 17; 14.
- и) восстановление освещения в пар. 17;19; 8; 10;
- к) восстановление освещения водомерного узла установка розетки.
- л) переподключение домофона 2-й пар.
- м) переподключение въездных ворот.

Подготовка, организация и проведение общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ.

Правление проводит постоянную работу по выявлению потребностей жильцов и определению мероприятий и работ, необходимых для улучшения условий проживания. Основным в этой работе является определение первоочередных задач по ремонту дома, содержанию двора и обеспечению стабильного финансирования товарищества. С учетом выявленных потребностей, правление были подготовлены и проведены следующие собрания собственников помещений и членов ТСЖ:

1. 18.10.2010 Общее информационное собрание собственников помещений литер А и литер Б Собрание проводилось в очной форме.

Собрание проводилось с целью информирования жильцов и собственников нежилых помещений по вопросам участия в адресной программе по проведению капитального ремонта дома, возмездного использования общего имущества для размещения дополнительных элементов и устройств, организации службы консьержей и разукрупнению контейнерной площадки в связи с предписанием Роспотребнадзора. В собрании приняли участие начальник отдела по работе с собственниками жилья ГУЖА Центрального района, представитель ОАО «Спецтранс Автопарк «1»

2. 29.10.2010 Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома Литер А и Литер Б, в форме заочного голосования

Собрание проводилось по вопросу согласия собственников помещений участвовать в адресной программе по проведению капитального ремонта дома, утверждению видов работ и смет расходов на капитальный ремонт и оформлению земельного участка в общей долевую собственность.

По итогам собрания принято положительное решение по всем пунктам повестки дня.

2. 23.02.2011г. Общее собрание собственников помещений лит А, лит. Б, форма проведения - заочное голосование

Собрание проводилось по вопросам использования на возмездной основе общего имущества дома, организации службы консьержей, утверждению правил использования автомобилей во дворе и обращению в администрацию района за разрешением закрыть третий двор на калитки с электронными ключами, в связи с несанкционированным выносом мусора из соседних дворов на нашу контейнерную площадку.

По итогам собрания принято положительное решение по всем пунктам повестки дня .

3. 04.04.2011 Общего собрания собственников помещений, лит. А, лит. Б Собрание проведено в заочной форме.

Собрание проводилось для принятия решения о проведении капитального ремонта крыш с утверждением уточненной сметы расходов.

По итогам голосования принято положительное решение по всем пунктам повестки дня

4. 04.04.2011года Общее собрание Членов ТСЖ литер А, Б,

Собрание проводилось с целью утверждения членами ТСЖ сметы расходов на капитальный ремонт крыш и утверждению сметы расходов товарищества на текущий год.

По итогам собрания принято положительное решение по всем пунктам повестки дня.

Административная деятельность

Заключение прямых договоров с поставщиками услуг является основой административной деятельности управляющей компании. Важно отметить, что договоры с такими монополистами как ГУП «Водоканал, ОАО «Спецтранс», ОАО ТГК № 1 и др., заключенные через «Жилкомсервис» очень не выгодны, так как, не позволяют контролировать качество услуг и движение средств на их оплату. К примеру, в договоре на сбор и вывоз ТБО, заключенном между ЖКС № 1 и ОАО «Спецтранс» Автопарк №1» не были включены 10 коммерческих организаций, ведущих деятельность в нашем дворе. По сути, они вывозили отходы за счет средств жильцов. Кроме этого, отходы собирались со всех ближайших домов на нашей контейнерной площадке и вывозились ночью, что является грубейшим нарушением санитарного законодательства.

В настоящее время услуги по вывозу ТБО по договору с ООО «Трансэкологджи» в среднем обходятся ТСЖ в месяц в 5 раз дешевле. Сэкономленные средства были направлены на оплату вывоза мусора из подвалов и чердаков. ТБО вывозятся в соответствии с требованиями СанПиН, днем, маленькими бесшумными машинами.

Ведется работа по пресечению несанкционированного выноса отходов с соседних домов.

Также в процессе подготовки заключения прямого договора с ГУП «Водоканал» были выявлены 5 организаций, не оплачивающих потребление воды и водоотведение, большинство организаций оплачивало потребление воды и водоотведение по устаревшим актам, не соответствующим действительному объему потребления. Все это причиняло убытки фонду товарищества.

В настоящее время заключен последний, самый сложный прямой договор с ОАО ТК №1. Прямой договор с этой организацией является необходимым условием для участия в адресной программе по установке узла учета в тепловом пункте, что позволит сэкономить расходы товарищества на потребление тепловой энергии и горячей воды.

В период с 01.08.2010 были заключены прямые договора со следующими поставщиками услуг и работ:

1. ОАО АК Сберегательный банк РФ договор банковского счета
2. ФГУП "Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга" Услуги по расчетам
3. ООО "Жилкомсервис №1 Центрального района" На возмещение затрат ООО "Жилкомсервис №1 Центрального р-на" на обеспечение предоставления тепловой энергии
4. ООО "Жилкомсервис №1 Центрального района" На техническое обслуживание и санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома
5. ООО "Жилкомсервис №1 Центрального района" На возмещение затрат ООО "Жилкомсервис №1 Центрального р-на" на обеспечение предоставления электрической энергии
6. ООО "ОТИС Лифт" На техническое обслуживание оборудования
7. ООО "ПетербургГаз" На техническое, аварийное обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования
8. ОАО "Телекомпания Санкт-Петербургское кабельное телевидение" Обеспечение Абонентов возможностью приема телепрограмм общерос.телерадиовещательных организаций, гос.регион.телерадиокомпаний и др. и программ спутниковых каналов
9. ООО "ИКЦ "Техэксперт сервис" Оказание услуг по техническому диагностированию лифтов
10. СПб гос.учреждение "Жилищное агентство Центрального района СПб" На паспортно-регистрационное обслуживание граждан Санкт-Петербургом гос.учреждением "Жилищное агентство Центрального района СПб"
11. СПб ГУП ВЦКП "Жилищное хозяйство" На комплексное обслуживание ОСЖ по расчетам с населением, ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг
12. ЗАО "Страховая группа "УралСиб" Добровольного страхования гражданской ответственности юр.лица за причинение вреда территория страхования Невский пр-т, д.88
13. ОАО "Станция профилактической дезинфекции" Услуги по профилактической дератизации
14. ОАО "Мегафон Ритейл" Оказание услуг связи
15. ООО "Транс Экологджи" Выполнение работ по транспортировке отходов производства
16. Адвокат СПб гор.коллегии адвокатов АК Куренчалина Татьяна Николаевна
Соглашение об оказании юридической помощи - правовое обслуживание
ТСЖ

17. ООО "МашБалтТорг" Работы по вывозу снега на территории Невский пр-т, д.88
18. ООО "Альп-Мэн" Очистка кровли от снега и наледи, сосулек, включая карнизы, желоба и воронки водостоков на домах по адресу Невский пр-т, д.88.
19. ООО "Содружество-А" На аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем общего назначения
20. ООО "Содружество-А" На содержание и частичный текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей общего назначения, аварийное обслуживание жилого дома
21. СПб ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" Оформление инвентарного дела при текущей инвентаризации (кроме жилых помещений)
22. ООО "Альп-Мэн" Очистка кровли от снега и наледи, сосулек, включая карнизы, желоба и воронки водостоков на домах по адресу Невский пр-т, д.88
23. ООО "Промальп технологии" Работы по установке воронок, ремонт водостоков, замена отливов
24. ОАО "Петербургская сбытовая компания" Договор энергосбережения
25. ООО "ИКЦ "Техэксперт сервис" На проведение услуг по периодическому техническому освидетельствованию лифтов
26. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" На отпуск питьевой воды
27. ООО "Промальп технологии" Аварийное обследование фасада и лепнины карнизного свеса на предмет выявления дефектов
28. ООО "МашБалтТорг" Предоставление погрузчика для погрузки снега
29. ООО "МашБалтТорг" Вывоз снега на территории
30. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" На прием сточных вод и загрязняющих веществ
31. ООО "ЭЛТИС Сервис Центр" На сервисное обслуживание системы контроля доступа
32. ООО "Промальп технологии" Простукивание дворовых фасадов по Невскому пр, д.88.
33. ООО "Содружество-А" Замена и восстановление работоспособности оборудования элеваторных узлов
34. ООО "Чистота+" Мойка окон
35. Адвокат СПб гор.коллегии адвокатов АК Куренчалина Татьяна Николаевна О взыскании ущерба имуществу по иску Сергеева С.Б.
36. Адвокат СПб гор.коллегии адвокатов АК Куренчалина Татьяна Николаевна О взыскании ущерба и компенсации мор.вреда по иску Ашмарина
37. ООО "НеваСтрой" Укрепление фальцевых замков, герметизация фальцевых замков, примыканий кровли к дымоходным и вентиляционным трубам, заделка дефектных отверстий
38. ОАО "ТГК-1" Договор теплоснабжения
39. ООО "Континенталь" Размещение волоконно-оптической сети
40. ООО "Континенталь" Предоставление телекоммуникационных услуг
41. ОАО "Трест ГРИИ" Выполнение кадастровых и землеустроительных работ по земельному участку Невский пр., д.88, лит.Б
42. ОАО "Трест ГРИИ" Выполнение кадастровых и землеустроительных работ по земельному участку Невский пр., д.88, лит.А
43. ООО "ЭЛТИС Сервис Центр" Работы по замене центрального оборудования по адресу: Невский пр., 2 парадная

Работа с задолжниками по коммунальным платежам.

Основа финансирования товарищества - средства поступающие от собственников помещений по обязательным коммунальным платежам. Правление регулярно напоминает задолжникам о необходимости оплатить долг посредством заказных почтовых уведомлений и телефонных звонков. В отношении крупных неплательщиков в настоящее время возбуждены судебные производства,

Список судебных дел ТСЖ за 2011 год

1. С/у № 200 - о возмещении ущерба по иску собственника Сергеева к ЖКС № 1 Центрального района и ТСЖ «Невский пр., д.№88». Решение в пользу ТСЖ.
2. С/у № 202 - о возмещении ущерба по иску Ашмарина С.Ю. к ТСЖ «Невский пр., д.№88», ЖКС № 1 Центрального района и ЗАО «СГ «УралСиб». В стадии рассмотрения.
3. Частная жалоба ТСЖ «Невский пр., д.№88» в Куйбышевском районном суде. Удовлетворена в пользу ТСЖ.
4. С/у № 202 – иск ТСЖ к Шаньшиной и др. о взыскании задолженности по коммунальным платежам и оплаты за жилое помещение. Решение в пользу ТСЖ от 31 октября 2011 года.
5. Апелляционная жалоба Шаньшиной и др. – Куйбышевский районный суд Санкт-Петербурга.
6. С/у № 202 – иск ТСЖ к Соколыщук и др. о взыскании задолженности по коммунальным платежам и оплате за жилое помещение. Решение в пользу ТСЖ от 31 октября 2011 года.
7. Апелляционная жалоба Соколыщук и др. - Куйбышевский районный суд Санкт-Петербурга.
8. Куйбышевский районный суд - иск ТСЖ «Невский пр., д.№88» к Леонтьевой о взыскании задолженности по коммунальным платежам и оплате за жилое помещение. В стадии рассмотрения.
9. Куйбышевский районный суд - иск ТСЖ «Невский пр., д.№88» к Марейн, Бобкову и др. о взыскании задолженности по коммунальным услугам и оплате за жилое помещение. В стадии рассмотрения.
10. Куйбышевский районный суд - иск ТСЖ «Невский пр., д.№88» к Трофимову о взыскании задолженности по коммунальным услугам и оплате за жилое помещение. Рассмотрено в пользу ТСЖ, обжаловано Трофимовым.
11. Куйбышевский районный суд - иск Марейн к ТСЖ «Невский пр., д.№88» об обжаловании протоколов собрания членов ТСЖ от 26 апреля 2010 года и 29 апреля 2010 года. Решение принято в пользу ТСЖ.
12. Городской суд по кассационной жалобе Марейн.
13. Куйбышевский районный суд - иск Марейн к ТСЖ «Невский пр., д.№88». В стадии рассмотрения.
14. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области - иск ЗАО «СК АСК-Петербург» к ТСЖ «Невский пр., д.№88» и ЗАО «СГ «УралСиб» в порядке суброгации.
15. Тринадцатый арбитражный суд – апелляционная жалоба ТСЖ «Невский пр., д.№88». В стадии рассмотрения.

По использованию общего имущества многоквартирного дома для размещения дополнительных элементов и устройств на возмездной основе.

29.10. 2010 общее собрание собственников помещений приняло решение об использовании общего имущества многоквартирного дома для размещения дополнительных элементов и устройств на возмездной основе. (в основном, рекламы) Во исполнение решения общего собрания, заключены договора на использование общего имущества для размещения дополнительных элементов и устройств со следующими организациями:

- 1) ООО "Стандарт"
- 2) ООО "Селена"
- 3) ЧУДО "КРЭФ-Р"
- 4) ООО "Анабель-Тур"
- 5) ООО "Анабель-Тур"
- 6) ООО "ПЕНТАР"
- 7) ООО "ПЕНТАР"
- 8) Филиал ООО "Брава"
- 9) ОАО "Северо-Западный Телеком"
- 10) ОАО АК Банк "Югра"
- 11) ООО "Невский, 88"
- 12) ООО "Невский, 88"
- 13) ООО "Форпост"
- 14) ООО «Трейвел Хаус»
- 15) ООО «Флер»
- 16) Никитюк Н.В.
- 17) ООО «Нью-Арс»
- 18) ООО «Хенди»
- 19) ИП Дягилева
- 20) ООО «Континенталь-групп»
- 21) ООО «Питер»
- 22) ООО «Мегаполис»
- 23) ЗАО «Связной логистик»

В настоящее время работа по заключению договоров на использование общего имущества, несмотря на противодействия организаций, не желающих оплачивать рекламу, размещенную на фасаде зданий, продолжается. Выявляются интернет провайдеры, самовольно установившие телекоммуникационное оборудование на чердаках и в подъездах в период управления дома ООО «Жилкомсервис № 1» . Ведется работа по заключению договоров с вновь прибывшими организациями.

Взаимодействие с администрацией Центрального района

1. Обращение ТСЖ в администрацию Центрального района по вопросу возмещения затрат ТСЖ на сброс снега и наледи с крыш.
Предоставлены документы, подтверждающие расходы ТСЖ на данные виды работ (договоры, акты выполненных работ, фотофиксация).
Отказано.

2. Обращение в КУГИ Центрального района по вопросу предоставления помещения для осуществления административно-хозяйственной деятельности товарищества.

Предложено оформить договор аренды на один из подвалов, по существу являющихся общим имуществом собственников дома, в том числе водомерный узел, тепловыделитель, пространство под лестницей 2-го подъезда.

3. Обращение в администрацию района по вопросу проведения капитального ремонта кровли, в связи с большим количеством протечек в квартирах (30 квартир). Отказано. Обращение будет рассмотрена при формировании проекта адресной программы на 2012 год.

4. Обращение в администрацию Центрального района по вопросу включения в адресную программу капитального ремонта лифтов с истекшим сроком эксплуатации. (Срок ввода в эксплуатацию с 1965 по 1984г.) Всего 5 лифтов. Имеется проектно-сметная документация на один из лифтов, выполненная за счет средств собственников подъезда. Отказано. (см. п. 3).

5. Обращение в администрацию Центрального района по вопросу включения нашего дома в проекты адресных программ на 2012 по проведению капитального ремонта. На рассмотрении.

Взаимодействие с органами местного самоуправления:

1. Обращение в муниципальный совет «Литейный округ» по вопросу включения дома в адресную программу по обустройству в третьем дворе детского игрового комплекса, и спортивного оборудования для подростков и взрослых. Получен ответ о том, что дом будет включен в адресную программу 2012-2013 гг.

2. Обращение по вопросу установки стойки с гигиеническими пакетами для собак, установки стойки для размещения газет МО Литейный округ, комплексное озеленение двора, ограждения контейнерной площадки.

Получен отказ на комплексное озеленение двора в связи с недостаточностью средств. Выделены 4 вазона для цветов, 1 автомобиль земли марки «Газель»

Стойку для газет и стойку с гигиеническими пакетами для собак обещано установить в текущем году, обустройство контейнерной площадки до конца года.

3. Обращение в депутату ЗакС Гольману В.М. по вопросам содействия в достижении договоренности с администрацией Центрального района по вопросу выделения компенсаций ТСЖ за сброс и вывоз снега, капитальному ремонту лифтов и крыш. На рассмотрении.

Выделены субсидии на замену лифтового оборудования в подъезде № 13.

Депутатом Шатуновским С.В. подано ходатайство в администрацию Центрального района о включении нашего дома в программу капитального ремонта по подготовке ПСД и замены оставшихся 4-х лифтов на 2012 год.

По капитальному ремонту дома

В 2007 году правительством страны был создан фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. В соответствии с законом о фонде, регионы получают средства для проведения капитального ремонта домов. Заявки на проведение капитального ремонта и протоколы решения общего собрания собственников должна подавать компания управляющая домом. В связи с тем, что инженерная система дома, крыши, фасады находятся в крайне неудовлетворительном состоянии общим собранием собственников помещений, было принято решение взять дом в управление

товарищества от ООО «Жилкомсервис № 1» Центрального района с целью подачи заявки на участие в адресных программах, предусмотренных законом о фонде.

06.07.2010 была подана заявка в администрацию Центрального района на участие дома в адресной программе по проведению капитального ремонта по всем видам работ, предусмотренных в соответствии с Федеральным законом N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

В августе-сентябре подготовлены сметы расходов на капитальный ремонт крыш, фасадов, системы водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, лифтов.

18.10 2010 подготовлено и проведено информационное собрание собственников помещений по вопросу участия в адресной программе капитального ремонта дома с участием представителя администрации Центрального района.

29.10. 2010 года проведено общее собрание собственников помещений по вопросу участия в адресной программе капитального ремонта. Принято решение провести капитальный ремонт дома по всем видам работ, предусмотренных Федеральным законом N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

24.03. 2011 получен ответ из администрации Центрального района, о том, что заявка ТСЖ об участии дома в адресной программе будет рассмотрена в 2012 году.

В связи с многочисленными протечками кровли в 2009-2011 году, 04.04.2011 года проведено общее собрание собственников помещений и членов ТСЖ по участию в адресной программе капитального ремонта за счет средств экономии городского бюджета отдельно по ремонту крыш. Принято положительное решение собственников помещений и членов ТСЖ.

24.05. 2011 получен ответ из администрации Центрального района о том, что вопрос капитального ремонта крыш дома будет рассмотрен при формировании адресной программы на 2012 год.

Прочая административная деятельность

1. В соответствии с решением общего собрания от 02.04.2011 года подготовлены документы и подана заявка в комитет по земельным ресурсам на оформление права общей долевой собственности на земельный участок, относящийся к общему имуществу многоквартирного дома литер А и литер Б.

В стадии оформления

2. Подана заявка в ОАО «ТЭК № 1» на установку узла учета тепловой энергии в соответствии с адресной программой, предусмотренной ст. 13 Федерального закона N 261-ФЗ от 23 ноября 2009 года. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

Договор будет заключен после утверждения сметы товарищества на 2012 год, включающей расходы собственников на установку узла учета.

3. 22.09.2011 Подано заявление в Жилищный комитет с просьбой выделить финансовую помощь на текущий ремонт кровель в связи с большим объемом работ. Отказано.

По текущему ремонту кровли зданий.

В связи с тем, что наш дом не вошел в адресную программу 2011 года по проведению капитального ремонта ни по одному виду работ, включая ремонт крыш, ТСЖ выполнило текущий ремонт кровли над всеми квартирами, в которых произошли протечки с крыши, за счет собственных средств. Проведены также работы по ремонту воронок, желобов, лотков и сливов. В местах отсутствия металла на кровле выполнено окрытие, сильно изношенные участки -окрашены.

По содержанию придомовой территории и лестничных клеток

Правление ТСЖ регулярно контролирует уборку придомовой территории и лестничных клеток. Несмотря на небольшие средства, поступающие по этим статьям, обеспечивается удовлетворительное состояние придомовой территории и лестничных клеток. В то же время, из-за курения во дворе и на лестницах, уборщикам постоянно приходится убирать окурки и пепел. Особенно мусорят курьльщики в 6, 7, 11, 12, 14 подъездах.

Уборка в зимний период

Прошлой зимой ТСЖ неоднократно обращалось в администрацию района по вопросу механизированной уборки двора и вывозу снега. Поскольку, никаких мер со стороны администрации не последовало, ТСЖ, с начала января регулярно вывозило снег за счет собственных средств. Всего было вывезено 432 м3 снега и льда. Также, после расторжения договора с ЖКС № 1, с января по март, регулярно выполнялись работы по сбросу снега с крыш по договору с ООО «Альпымен»

По текущему ремонту внутридомовых коммуникаций и оборудования.

По заключению технической комиссии, оборудование теплопункта находилось в аварийном состоянии. Состояние сетей теплового пункта требовало срочной реконструкции. Требовалась замена всей отсечной арматуры, всех задвижек, частично трубопроводов. Необходимо было оборудовать систему промывки. В настоящее время, теплопункт полностью реконструирован. Ведутся завершающие работы по теплоизоляции трубопроводов. В результате проведенного ремонта теплового пункта стало возможным отключение центрального отопления по каждому зданию отдельно. Ранее, для того чтобы устранить аварию, или выполнить работы в какой-нибудь квартире, приходилось отключать весь дом, с последующей продувкой системы по всем стоякам при включении. Кроме того, после реконструкции системы горячего водоснабжения и установки приборов регулировки температуры, горячая вода подается по нормативу и устранены перепады между горячей и холодной водой.

В рамках договора с ООО «Элтис-сервис» постепенно модернизируется домофоны. Установлен новый домофон на вход в подъездах № 2, 12. Отремонтированы домофоны в подъезде № 5, 6, 7, 11,17.

По содержанию технических помещений дома.

ООО «Жилкомсервис № 1» передал ТСЖ технические помещения в крайне неудовлетворительном состоянии. Имеются документы и материалы фотофиксации, подтверждающие антисанитарное состояние всех подвалов и чердаков. Несмотря на многочисленные обращения администрации ТСЖ, в период действия договора с Жилкомсервис № 1, с требованием очистить подвалы и чердаки от хлама, предписание жилищной инспекции, выданное 02.09.2010 этой организации привести технические помещения в надлежащие состояние, эти работы так и не были выполнены ЖКС № 1. В настоящее время дворником ТСЖ постепенно очищаются подвалы и чердаки, которые не убирались годами. Все помещения закрыты на замки. Ведется работа по их освещению и термоизоляции.

Это существенные дополнительные расходы, не предусмотренные в таком объеме коммунальными платежами. Поэтому работы выполняются планово, с учетом финансовых возможностей товарищества.

Подводя итоги прошедшего года, необходимо отметить, что приведение в порядок дома, в котором годами не проводился ремонт, требует больших денежных затрат и времени. Не все и не сразу возможно сделать. Конечно, нам всем бы хотелось поскорее жить в отремонтированных парадных со стеклопакетами и красивом благоустроенном дворе. Однако, просим отнестись с пониманием, к тому, что выполнять восстановление объекта, требующего капитального ремонта, средствами текущего ремонта, без субсидий государства - не простая задача. В первую очередь необходимо обеспечить надлежащее состояние всех инженерных сетей, оборудования, технических помещений и кровли. Именно эта задача и выполнялась в течении всего прошедшего года. Большое значение в ее дальнейшем решении, имеет стабильное финансирование, и активное, заинтересованное отношение собственников. Поэтому убедительно просим вас, уважаемые соседи, своевременно вносить квартирную плату, интересоваться тем, какие изменения происходят в доме, принимать участие, по мере возможности, в управлении общим имуществом, участвовать в собраниях, не оставаться равнодушным к собственному дому.

Курылёва И.Ч.

