

УТВЕРЖДЁН
Общим собранием членов
ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».
Протокол № _____ от ____ . _____ 2023 г.

ОТЧЁТ
Председателя правления
Товарищества собственников жилья
«Проспект Гагарина, 110»
По итогам работы правления
за 2022 год

Оглавление

1. Состав правления ТСЖ	2
2. Административная работа, делопроизводство, работа с должниками.	2
3. Работы по содержанию МКД.....	4
4. Ремонтные работы.	6

1. Состав правления ТСЖ

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» (далее ТСЖ) избран по итогам двух собраний:

Очередное общее собрание членов ТСЖ от 13 декабря 2020 г. (Протокол №1 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 20.01.2021 г.).

- Дементьев Сергей Владимирович (кв. 62);
- Захарова Наталия Ивановна (кв. 54);
- Лёзин Дмитрий Борисович (кв. 7);
- Киселев Сергей Георгиевич (кв. 79);
- Крупина Марина Александровна (кв. 74);
- Санаева Татьяна Николаевна (кв. 71);
- Сидоров Владимир Сергеевич (кв.81).

Очередное общее собрание членов ТСЖ от 9 июля 2021 г. (Протокол №2 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 20.08.2021 г.).

- Белявская Ангелина Владимировна (кв. 89);
- Галягин Андрей Владимирович (пом. 15);

Согласно Уставу ТСЖ члены правления избираются сроком на два года.

С 01.01.2021 г. по 15.03.2021 г. Председателем ТСЖ являлся Сидоров Владимир Сергеевич, с 15.03.2021 г. по 02.03.2022 г. Председателем ТСЖ являлся Дементьев Сергей Владимирович. С 03.03.2022 года Председателем ТСЖ является Санаева Татьяна Николаевна.

2. Административная работа, делопроизводство, работа с

должниками.

- Выполнен перевод договорных обязательств на клининговые услуги, услуги по уборке дворовой территории, отнесенной к дому, услуги по содержанию и эксплуатации МКД на налоговые льготы (самозанятые);
- Участие в 7 проверочных комиссиях по предписаниям Администрации Нижнего Новгорода и Приокского района, ГО ЧС, МВД, водоканала, КУГИ;

- Организация мест оперативной информации жильцов в файлах на тамбурных дверях в подъездах;
- Организация на восстановленных досках объявлений в каждом подъезде уголков информации ГО ЧС, МВД, газовых служб;
- Подготовка документов к взысканию через суд с должника – собственника помещений П5, П6, П7, П8. Оплата за содержание данных помещений не взималась с 2013 года, оплата по капитальному ремонту лишь эпизодически. В актах и банковских выписках имеются следы всего 2 платежей, не покрывающих сумму долга;
- Проводится работа по истребованию долгов за пользование ресурсами, отпускаемыми («Водоканал», «Теплоэнерго», «ГНС-Энерго») помещениям П5, П6, П7, П8. Прямых договоров на поставку этих услуг с ресурсоснабжающими организациями КУГИ не имеет, значит оплату всех этих услуг на протяжении многих лет вело наше ТСЖ, т.е. скорее всего – мы с Вами. Муниципалитет обязан произвести выплату долгов за пользование услугами ресурсоснабжающих организаций, после чего должен быть произведен перерасчет за пользование услугами для жильцов дома;
- Проведен возврат денежных средств с должника через службу судебных приставов, организация судебных процессов была организована предыдущими председателями правления;
- Ведется подготовка пакета документов к взысканию в судебном порядке с должника бывшего собственника помещения №9 денежных средств по статье содержание и ремонт;
- Проведена совместная работа с районным отделом полиции и с участковым инспектором МВД по фактам вскрытия подвальных помещений (5 обращений) неизвестными лицами;
- По заявкам жильцов 6-го подъезда проводится работа совместно с опекуном советом и собственником кв. №100, проживающим за границей, по выселению сестры собственника, не имеющей возможности отвечать за причиненный ущерб имуществу МКД и имуществу других собственников помещений или по назначению ей опекуна;
- Проведена работа с представителем КУГИ, МКУ «ДЭМОНИ-НН» по выставленной ТСЖ финансовой претензии за перепланировку и использование помещения П6, принадлежащего им на правах собственности. При инвентаризации своих помещений П5, П6, П7 и П8, представители КУГИ и ГО ЧС обнаружили, якобы, следы пребывания ТСЖ и использования под нужды ТСЖ. Эти помещения – 2 бомбоубежища, бывшие классы ГО ЧС и мастерские. Все претензии отменены;
- Ведется подготовительная работа по заключению договора аренды с ПАО «Ростелеком» и взысканию с них долга за пользование землей, отнесенной к имуществу МКД (коммуникационный шкаф ПАО «Ростелеком» долгое время занимает часть земли МКД);
- Организация и проведение благотворительных акций «Своих не бросаем» и «Согреваем людей» совместно с Домом Народного Единства, который находится под патронажем Губернатора Нижегородской области. Передано 350 комплектов термоносок, а также 105 писем школьников, адресованных участникам СВО.

Правлением ТСЖ уже собрана большая партия вещей, в очень хорошем состоянии, для передачи участникам СВО. Акции проводятся за счет личных средств и имущества участников;

- Проводится совместная работа с административными структурами города и района по привлечению выделенных денег на ремонт защитных сооружений (бомбоубежищ) в районе, а конкретнее на ремонт бомбоубежищ в нашем доме. Это очень важно для дома, т.к. будут приведены в надлежащее состояние все конструкции и коммуникации, обслуживающие эти помещения за счет бюджетных средств;
- Проведена ревизия остатков стройматериалов;
- Проведены работы по претензиям собственников нежилых помещений (магазины «Спар», «Гастроном», «Красная шапочка», аптека «Аптчество», салон «Лиза») по порче их информационных конструкций при очистке кровли от наледи и сосулек. Все претензии отозваны собственниками, вопросы урегулированы без использования средств ТСЖ;
- Проводятся, совместно с отделом администрации района, работы по благоустройству сквера во дворе МКД;
- Совместно с собственником квартиры №121 Ивановым Юрием Юрьевичем проведены работы по модернизации коммуникационной инфраструктуры ПАО «МТС» в нашем доме с целью увеличения скорости доступа в интернет и расширения пакета и улучшения качества кабельного телевидения, предоставляемого ПАО «МТС». Следует отметить большой вклад Юрия Юрьевича организации работ. Работы по модернизации завершаются;
- Начат возврат средств на специальный счет капитального ремонта, которые в нарушение действующего законодательства поступили от собственников помещений, но не были полностью перечислены на спецсчет капитального ремонта в результате работы предыдущих правлений (отчет внешнего аудита за 2021 год);
- Проведены работы по ликвидации стихийной торговли около дома, оставляющей много мусора, совместно с Администрацией района и МВД;
- Проведены работы по предотвращению террористических актов в МКД. Работа ведется в тесной связи с участковым инспектором, Приокским ОВД и МЧС города и его представителем в районе (ограничен доступ в подвалы и на чердаки, в подъезды);
- Мониторинг рынка предоставления услуг по проверке, экспертированию и обслуживанию состояния МКД и его инженерного оборудования;
- Разработка договоров с подрядчиками и представление их на согласование правлению;

3. Работы по содержанию МКД.

Работы по очистке кровли от снега и наледи, уборка снега:

- Очистка кровли от снега и наледи по периметру кровли, очистка ендов, очистка от сосулек, очистка снега с кровли (по необходимости) с организацией перемещения

транспортных средств, мешающих очистке кровли, и оповещение собственников о проведении работ;

- Выставление ограждений на период очистки кровли от снега и наледи, ремонт этих ограждений;
- Организовывалась уборка дворовой территории и вывоз снега силами и за счет подрядных организаций Администрации Приокского района с организацией оповещения собственников о датах проведения работ;

Работы по системе отопления:

- Проведены работы по подготовке дома к отопительному сезону;
- Замена по истечению срока давности эксплуатации расходомера тепловой энергии силами подрядной организации;
- Для обеспечения безопасности системы отопления дома при проведении гидравлических испытаний проводящих тепловых сетей, производилось отключение запорной арматуры с подтверждением в котельной ООО «Теплоэнерго» по адресу: ул. Батумская, д. 7Б;
- Подготовлен паспорт готовности дома к отопительному сезону;
- Восстановление функционирования системы отопления дома после аварии на теплотрассе;
- Отключение системы центрального отопления дома по завершении отопительного сезона;
- Работы по восстановлению изоляционного слоя цоколя по торцу здания, который был нарушен при проведении аварийных работ на подводящих тепловых трассах «Теплоэнерго». Восстановление производилось силами и на средства ООО «Теплоэнерго» под контролем ТСЖ;

Работы по системе газоснабжения и вентиляции:

- Проведение контроля состояния газового оборудования квартир и дома в целом, вызов представителей аварийной службы по заявкам жителей;
- Проведение технической диагностики состояния внутридомового газового оборудования и магистралей (экспертиза, обязательная для проведения в домах, использующих газовое оборудование, проводимая не реже 1 раза в 5 лет);
- По заявкам жителей проводились проверки по предполагаемым утечкам газа, проводились все необходимые работы силами организации, обслуживающей МКД;
- Отключение и включение газоснабжения при проведении ремонта оголовков вентиляционных каналов;
- Организация и контроль работ по проверке неисправностей дымоходов и вентиляционных каналов;

Прочие работы по содержанию МКД:

- Организация и контроль уборки подвальных помещений 2-5 и 7 подъездов силами привлеченных жителей (субботник);
- Проведены работы по профилактическому испытанию и измерению сопротивления изоляции электрооборудования МКД;

- Регулярная проверка технического состояния мест общего пользования;
- По заявкам собственников проведен осмотр инженерных коммуникаций в 11 помещениях;
- Проведена инспекция инженерных коммуникаций, проходящих по фасадам МКД;
- Поиск подрядчиков для выполнения ремонтов и обеспечения эксплуатации МКД;
- Регулярный контроль за сбором и передачей показаний приборов учета ресурсоснабжающим организациям;
- Работы по организации благоустройства дворовой территории (уборка мусора, скашивание травы) силами подрядных организаций, привлеченных Администрацией района. Покраска и ремонт детской площадки;
- Проводились обследования со специалистами подрядных организаций, членами правления, собственниками мест предполагаемых ремонтов (цоколь, кровля, фасады, балконы, оголовки вентиляционных каналов);
- Разработка и подготовка к рассмотрению правлением планов рекомендуемых работ, ТЗ на эти работы, предполагаемый перечень подрядчиков и их коммерческие предложения (пакеты документов);
- Разработка и предложение правлению и подрядчикам ПОС, а также места расположения оборудования и инвентаря подрядчиков;
- Проверка, мониторинг цен на рынке и учтенных в сметах подрядчиков;
- Контроль за проведением ремонтных работ и отчет председателю и правлению об их проведении;
- Прием по актам остатков строительных материалов, пригодных для дальнейшего использования ТСЖ;
- Проверка сертификатов на строительные материалы, использованные в сметах и ремонтных работах подрядчиками;
- Активирование неисправностей и ущербов, вызванных этими неисправностями в зонах ответственности собственников;
- Организация отчетов о работе подрядных организаций при выполнении ремонтных работ в доме (ежедневный – председателю, в конце рабочей недели – отчет инженера, если работ не производилось);
- Проводятся работы по подготовке колерного паспорта МКД. Разработано заявление о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников архитектуры и культуры) народов Российской Федерации (нашего МКД);

4. Ремонтные работы.

- Капитальный ремонт: замена верхнего розлива теплоснабжения и ремонт сетей теплоснабжения в квартирах (исправление ошибок в разводке и монтаже);
- Работы по тепловизорному обследованию стен и чердака (состояние утепления);
- Локальный ремонт внутренних стен (заполнение пустот) и локальное восстановление теплоизоляционного слоя. Повторное тепловизорное обследование отремонтированных конструкций показало положительные сдвиги в состоянии стен и теплоизоляционного слоя;

- Устранение течей труб отопления по заявкам собственников;
- Замена кранов радиаторов в 43 помещениях;
- Локальный ремонт кровли, также проведена герметизация обнаруженных мест с нарушенной целостностью кровельного покрытия;
- Начаты подготовительные работы к дальнейшему ремонту кровли;
- Ремонт разрушенных оголовков вентиляционных каналов, локальный ремонт вентиляционных каналов;
- Локальный ремонт (восстановление) 8 колпаков вентиляционных шахт на крыше;
- Выполнены ремонтные работы по системе электроснабжения;
- Замена выключателей освещения в подъездах;
- Ремонт освещения (замена потолочных светильников и пр.) в подъездах по заявкам собственников;
- Замена и регулировка датчиков движения (освещение) в подъездах по заявкам жителей;
- Локальный ремонт 4 электрощитов;
- Ремонт (замена) канализационных стояков в квартирах 1 и 6 подъездов;
- Прочистка стояков канализации;
- Устранение течи в канализационной трубе в подвале 7 подъезда;
- Ремонт системы водоотведения в подвальном помещении №9.
- Восстановление межэтажных пространств в квартирах, разобранных для замены стояка диаметром 50 мм;
- Работы по локальному ремонту аварийного участка цоколя, его гидроизоляция, восстановление защитного слоя штукатурки, устройство отливов по брусчатке;
- Ремонт фундамента в подвальных помещениях 5 подъезда (заделка отверстий проделанных предшествующим управляющим для транспортировки строительных материалов);
- Организовано 4 склада для нужд ТСЖ:
 - Склад для инвентаря уборщицы;
 - Склад для инвентаря дворника;
 - Склад для остатков стройматериалов;
 - Склад для хранения архива ТСЖ;
- Ремонт ступеней лестничных маршей;
- Нанесено восковое покрытие на внешнюю часть входных дверей в подъезды (антивандальное покрытие);
- Герметизация козырька над входной дверью 5 подъезда;
- Замена дверных ручек на парадной двери 6 подъезда;
- Локальный ремонт дверей в подвалах 1 и 4 подъездов;
- Чистка подвалов и бесхозных сараев;
- Ремонт подоконника в подъезде по заявке собственников;
- Устройство дверных откосов 15 дверей.

Всего за отчетный период выполнено 56 заявок собственников.