

УТВЕРЖДЁН
Общим собранием членов
ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».
Протокол №_____ от _____._____ 2024 г.

ОТЧЁТ
об управлении многоквартирным домом
по адресу: г. Нижний Новгород,
пр-т Гагарина, д. 110
по итогам работы
за 2023 год

Оглавление

1. Состав правления ТСЖ.....	2
2. Работа с Административными органами города и области.....	2
3. Текущая работа правления и инженера по эксплуатации и содержанию дома.....	5

1. Состав правления ТСЖ

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» (далее ТСЖ) избран по итогам очередного общего собрания членов ТСЖ от 17 апреля 2023 г. (Протокол №2 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 19.05.2023 г.).

- Белявская Ангелина Владимировна (кв. 89);
- Галягин Андрей Владимирович (пом. 15);
- Дементьев Сергей Владимирович (кв. 62);
- Иванов Юрий Юрьевич (кв. 121);
- Киселев Сергей Георгиевич (кв. 79);
- Крупина Марина Александровна (кв. 74);
- Санаева Татьяна Николаевна (кв. 71);
- Ямбаев Иван Анатольевич (кв. 10).

Согласно Уставу ТСЖ члены правления избираются сроком на два года.

С 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Председателем ТСЖ являлась Санаева Татьяна Николаевна.

2. Работа с Административными органами города и области.

- Заключены договора и возмещены расходы на капитальный ремонт и содержание по нежилым помещениям П5, П6, П7 и П8 общей площадью 277,6 кв.м (данные инвентаризационного плана подвальных помещений дома 110, предоставленного БТИ, план литер А), собственник данных помещений — Администрация города Нижнего Новгорода, Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) за 2023, в до судебном порядке. Далее договоры будут продлеваться в соответствии с законодательством РФ;
- В соответствии с решениями судов возмещены расходы на капитальный ремонт за 3 прошедших года по помещениям П5, П6, П7 и П8;
- В январе текущего 2024 года планируется возмещение расходов на содержание вышеуказанных помещений за 3 года;
- Начаты судебные процессы по заключению договоров и возмещению долгов за прошедшие 3 года по ресурсам (тепло, водоснабжение) и сторнирование их в квитанциях собственников. В судебном порядке также рассматривается требование к КУГИ заключить прямые договоры по ресурсам на помещения П5, П6, П7 и П8;

- Также в до судебном порядке урегулирована претензия представителя КУГИ, МКУ «ДЭМОНИ» о требовании возмещения потерянной выгоды и понесенного ущерба, причиненного ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» нежилому помещению П6 (площадь регистрации 93,4 кв.м по данным КУГИ, фактически 33,2 кв.м по данным БТИ). Представитель КУГИ утверждал, что в результате инспекции муниципального помещения П6, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, пр-т Гагарина, д.110 (инспекция проводилась без привлечения представителей ТСЖ «Проспект Гагарина, 110») были выявлены следующие нарушения:
 - указанный объект занимает продолжительное время ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» без право устанавливающих документов;
 - кроме этого установлено, что в помещении произведена перепланировка, объект не соответствует исходной технической документации;

По этим фактам КУГИ были выставлены требования в течении 14 дней привести указанное муниципальное имущество в надлежащее состояние (ремонт) в соответствии с проектной документацией. Так как, согласно п.1. ст.1102 ГК РФ, лицо (в данном случае ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»), которое без установленных законом и иными правовыми актами приобрело имущество за счет другого лица (в данном случае КУГИ, неосновательное обогащение), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное имущество. Вопрос выходил в Арбитражный суд, все выставленные требования КУГИ отклонены в законном порядке. Вопрос решен в до судебном порядке без привлечения средств ТСЖ;

- По помещениям П5, П6, П8 собственников выполнена и согласована проектная документация по капитальному ремонту данных помещений под нужды ГО ЧС. КУГИ планируют начало ремонтов к середине 2-го квартала 2024 года. ТСЖ постоянно держит этот вопрос на контроле, т.к. данные ремонтные работы отвечают интересам ТСЖ, нашего дома;
- Подготовлена документация по возможному определению помещения П7 (площадью 27 кв.м) в содержание ТСЖ для организации официального офиса Правления ТСЖ. При условии получения согласия собственников по результатам общего собрания собственников в 2024 году, работы будут начаты;
- Проведена подготовительная работа по определению дворовой территории, прилегающей к дому, в содержание ТСЖ при условии получения гарантий на разрешение оборудования двух шлагбаумов за счет средств ТСЖ, и при условии получения согласия собственников по результатам общего собрания собственников в 2024 году;
- Проведена организационная подготовительная работа среди собственников домов 110А, 110Б и 112 с привлечением Администрации города (отдел благоустройства), руководством ДУК по организации оборудованной в соответствии с последними нормативами и законодательными актами объединенной контейнерной площадки с привлечением средств ДУК (согласие получено) и средств ТСЖ пропорционально расчетному количеству контейнерных ящиков на освободившейся после сноса деревянных сараев территории напротив старой, непригодной для использования контейнерной площадки;

- Проведены работы по истребованию долгов по коммунальным и прочим платежам через службу судебных приставов с собственников-должников;
- Подготовлены иски по получению долгов еще с 8 собственников помещений в нашем доме. В скором времени иски будут переданы в суд;
- Продолжалась совместная работа с МВД, ГО ЧС, а также с Администрацией по оперативному слежению за МОП нашего МКД с целью предотвращения террористических актов;
- Проводились работы совместно с участковыми инспекторами по соблюдению санитарного режима на дворовой территории, а также по заявкам собственников;
- Проводилась активная работа по контролю за уборкой дворовой территории силами и средствами Администрации города;
- Проводилась работа с отделом благоустройства по восстановлению в сквере во дворе дома скамеек и урн, по заявкам собственников;
- Проводился благотворительный сбор вещей (вторые руки в хорошем состоянии). Вещи были переданы для мирных жителей ЛНР и ДНР;
- В до судебном порядке сняты претензии по взысканию штрафов АТИ к ТСЖ за содержание контейнерной площадки. АТИ вменяло предписанием содержать площадку на которой складировался крупногабаритный мусор, спил деревьев, который производил ДУК под контролем районной Администрации. Также АТИ требовало содержать и ту часть контейнерной площадки, где размещались контейнеры не только нашего дома, но и трех домов дополнительно;
- Подготовка разрешительной документации для проведения ремонтов;
- Изучение нормативных актов и подготовка документов для подачи в Администрацию города и Губернатору для получения субсидий на капитальный ремонт нашего дома — памятника культурного наследия из городского и федерального бюджетов;
- Разработка проекта модернизации системы охраны дома (видео наблюдение): разработка договорного пакета на техническое обслуживание предоставленного оборудования, схемы размещения, схемы использования и получения данных в результате видео наблюдения за площадками 1-х этажей, периметра дома и части дворовой территории;
- Участие в 10 проверочных комиссиях (5 из них с привлечением представителей «Теплоэнерго») и в составе Администрации города и района, отдела благоустройства, КУГИ, ГО ЧС;
- Проводилась разработка и составление договорных пакетов для работы с подрядчиками;
- Поиск, рассмотрение и согласование на конкурентной основе фирм для проведения аудита по результатам работы ТСЖ в 2023 году;
- Проводилась организация очередных собраний собственников помещений и членов ТСЖ;
- Разработка планов капитальных и текущих ремонтов на 2024 год;

- Проведение внеплановых собраний для разъяснений по вопросам содержания и капитального ремонта, задаваемым собственниками, ознакомления с документацией, подтверждающей статус нашего дома как памятника культурного наследия, по вопросам благотворительности и др.;

3. Текущая работа правления и инженера по эксплуатации и содержанию дома.

- Проводилась регулярная работа по информированию собственников о проводимых работах:
 - текущих ремонтах, проводимых в соответствии с согласованным общим собранием планом;
 - аварийных работах;
 - о ремонтах по заявкам собственников;
 - о предоставлении клининговых услуг;
 - о планах Администрации по очистке принадлежащей ей и прилегающей к нашему дому территории и т. д.;

Информирование проводилось посредством использования 14 досок объявлений, расположенных в каждом подъезде, объявлений на стеклянной части тамбурных дверей, информационного канала в Viber, в персональных и коллективных письмах;

- В соответствии с вступлением 01.09.2023 года в силу нового закона (ПР-388 от 29.05.2023) по предоставлению услуг по техническому содержанию и ремонту внутриквартирного газового оборудования, разработаны изменения, дополнения для внесения их, в соответствии с законодательством, в устав нашего ТСЖ;
- Мониторинг рынка по поиску фирм предоставляющих услуги, необходимые для содержания нашего дома в нормальном эксплуатационном состоянии;
- Поиск и выбор на конкурсной основе подрядчиков для выполнения текущих и капитальных ремонтов;
- Проводились вызовы аварийной службы (ООО «Единая служба сервиса») по заявкам жителей для оперативного устранения возникших неисправностей в инженерных коммуникациях МОП;
- Регулярный сбор и передача показаний приборов учета ресурсоснабжающим организациям;
- Организация работ по устранению воздушных пробок системы центрального отопления дома (по заявкам жителей);
- Организация работ по проверке состояния дымоходов и системы вентиляции дома, а также внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- Активирование, принятие решений по аварийным случаям;
- Выполнение регламентных работ по подготовке к отопительному сезону 2023-2024 года:

- выполнена гидравлическая опрессовка (п. 6.2.11, 6.2.12, 9.2.12, 9.2.13 ПТЭ ТЭ): наружных трубопроводов отопления, системы внутреннего отопления, теплового узла;
 - выполнена гидропневматическая промывка внутренних систем теплоснабжения (п. 9.2.9 ПТЭ ТЭ);
 - выполнена опломбировка расчетных шайб и сопел элеваторов (п. 11.5 ПТЭ ТЭ);
- В положенные сроки был произведен запуск системы отопления;
 - Неоднократно организовывалась работа комиссии в составе представителей «Теплоэнерго», руководства котельной, обслуживающей наш дом, и инженера по эксплуатации и содержанию дома по вопросам ненадлежащих параметров теплоносителя, поступающего в дом;
 - Проведены работы по поиску нового дворника;
 - Регулярно проводились работы по очистке кровли от наледи, снега и сосулек;
 - Выполнялся контроль за состоянием контейнерной площадки;
 - Пять раз восстанавливалось функционирование системы отопления дома после аварий на теплотрассах и котельной, обслуживающих наш дом;
 - Проведение локального ремонта кровли с заменой кровельного железа, с изготовлением и монтажом фальцевой кровли (двойной стоячий фальц), включая карнизные свесы, настенные желоба, ендовы и примыкания к вентиляционным каналам;
 - Замена канализационных стояков, находящихся в аварийном состоянии;
 - Замена вышедших из строя почтовых ящиков в первом подъезде (16 штук);
 - Проводилась дезинфекция и окрашивание перил в подъездах в два слоя;
 - Проводились аварийные устранения засоров канализационных труб;
 - Восстановление междуэтажных перекрытий и межквартирных перегородок после замены канализационных стояков;
 - Производились замены вышедших из строя выключателей освещения в подъездах, замена лампочек;
 - Проводились работы по устранению течи канализационных труб в подвалах 1 и 7 подъездов;
 - Проводились работы по восстановлению освещения в подвальных помещениях;
 - Проводилась замена дверных ручек, розеток, датчиков движения и светильников в МОП, замена кранов радиаторов на ответвлениях от стояков (38 штук) по заявкам собственников;
 - Проводились аварийные работы по устранению течи труб отопления в магазине «SPAR» в квартирах собственников, а также в чердачных помещениях;
 - Был проведен ремонт труб теплоснабжения и водоснабжения в подвалах 1, 4 и 5 подъездов;

- Проводились работы по герметизации входных дверей в 5 и 7 подъездах, что устранило попадание воды внутрь подъездов при таянии снега или сильном дожде;
- Выполнен ремонт входной двери в подвал 4 подъезда, заменен кабель-канал в 6 подъезде;
- Проводились работы по устранению течи в радиаторах подъездов;
- Оборудовано противоскользящее покрытие на входных группах у 3 и 5 подъездов (по заявкам собственников);
- Всего в 2023 году проводились ремонтные работы по 68 заявкам собственников и по 25 административным заявкам;
- Регулярно на досках объявлений размещались наглядные материалы профилактического характера;
- Велся жесткий контроль за квартирой 5 этажа 6 подъезда, собственник которой находился и находится за пределами России, впуская в свою квартиру лиц, не имеющих возможности ответить за свои действия, тем самым подвергая собственников всего дома серьезной опасности;
- Проводились дополнительные работы по ремонту кровли (по заявкам собственников), а именно:
 - закрепление оторванных шквальным ветром кровельных листов;
 - правка водосточных воронок и их элементов;
 - очистка ливневой канализации от листвы и грязи;
 - герметизация швов кровли (проклейка гребней и ендов специальной мастикой);
- Проводился ремонт элементов водосточной системы, в том числе ремонт 2 воронок производился средствами подрядчика, выполнявшего работы по очистке кровли от наледи сосулек, т. к. при производстве работ они были повреждены сотрудниками подрядчика.