

Отчет о работе правления ТСЖ «Звездное-1»

На основании решения Общего собрания членов ТСЖ «Звездное-1» от 20.08.2013 года было избрано правление сроком на два календарных года в составе:

Скороцкого О.Ю., Прокудиной Л.Н., Ходневич Д. Н., Трошина А.Н., Машетова А.Н., Кузубова С.О., Савченко А.В., Гавриловой З.А.

Согласно ст. 148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества входят:

- 1) Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) Управление многоквартирными домами;
- 5) Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) Выполнение иных, вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Особое внимание правлением ТСЖ уделяется созданию микроклимата добрососедства в домах.

Правление всегда с готовностью откликается на все инициативы и предложения в этом направлении.

Правлением ТСЖ «Звездное-1» (далее - ТСЖ) за отчетный период была проведена следующая работа:

- правление ТСЖ «Звездное-1», действующее с июля 2011 года и переизбранное в августе 2013 года не допустило банкротства и распада ТСЖ «Звездное-1» на отдельные дома.

На момент прихода нового правления в июле 2011 года:

- на счету ТСЖ оставалось менее 300 тыс. руб.;

- судебные иски по долгам ТСЖ ресурсоснабжающим организациям составляли более 8 млн.;

- теплоснабжение домов осуществлялось по договорам поручительства через ЛЭК-1;

- ИТП жилых домов и встроенных помещений не были допущены Ростехнадзором и числились за ООО «Л-1».

- после десятков судебных заседаний была уменьшена сумма долга застройщику ООО «Л-1» за теплотребление в 2010 году на 2 млн.руб. По долгу ТСЖ к ОАО «ПСК» в сумме 3,3 млн. руб. дело выиграно полностью. Компания застройщик вместе с ОАО «ПСК» пытались повесить потребленную электроэнергию всей строительной площадкой на жителей комплекса, но не получилось. Апелляции по этим судам закончились на уровне Верховного суда РФ в конце 2014 года окончательно в пользу ТСЖ «Звездное-1» .

- созываются и проводятся общие собрания членов ТСЖ.

- правлением ТСЖ обеспечивается надлежащая эксплуатация дома, обслуживание и ремонт инженерных систем и оборудования, проводятся своевременные профилактические работы по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии. Заключены все необходимые прямые договора на отпуск воды и ее канализирования, тепловой и электрической энергии, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В 2014 году заключены последние прямые договора с ОАО «Теплосеть СПб» на встроенные помещения д.12 по Московскому шоссе и д. 75 по пр. Юрия Гагарина. Задержка по ним произошла по вине застройщика ООО «Л-1», который только в 2014 году выполнил все пуско-наладочные работы и получил Акт приемки в эксплуатацию от Ростехнадзора;

- составляется и предоставляется для утверждения общему собранию членов ТСЖ смета доходов и расходов на соответствующий период;

- ведутся списки членов ТСЖ, делопроизводство, бухучет и бухотчетность;

- предоставляется общему собранию членов ТСЖ отчет Ревизионной группы об исполнении финансового плана за предшествующий период (год). На данный момент ТСЖ не имеет никаких долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

- своевременно проводятся обязательные мероприятия по подготовке к отопительному сезону;
 - осуществляются мероприятия по энергосбережению, предусмотренные ФЗ № 261-ФЗ;
 - планомерно ведутся работы по замене в МОП светильников с лампочками накаливания на энергосберегающие и светодиодные;
 - под контролем находится оборудование регулирования температурных показателей тепла по дому,
 - в отопительный сезон отслеживается температура теплоносителя в доме, в МОП и в индивидуальных помещениях;
 - оказывается содействие в оборудовании квартир индивидуальными приборами учета потребления коммунальных ресурсов(холодного, горячего водоснабжения);
 - обеспечивается работоспособность и надлежащее функционирование общедомовых инженерных систем. Произведена замена неремонтопригодных повысительных насосов горячей воды, частотных преобразователей, датчиков давления и температуры общедомовых приборов учета тепла в д. 73 и 75 по пр. Юрия Гагарина, ведется контроль за правильным функционированием общедомовых приборов учета во всех домах. Выполнено увеличение мощности теплообменников на 30% системы отопления жилой части д.73, д.75 по пр. Юрия Гагарина, д. 12 по Московскому шоссе, что позволило пройти зимний период без жалоб на низкую температуру в квартирах. Отдельные жалобы возникали из-за завоздушивания некоторых стояков, что в кратчайшие сроки устранялось специалистом ТСЖ;
 - ведется контроль и обеспечивается надлежащее функционирование всех инженерных систем в доме: видеонаблюдения, отопления, освещения, подачи и отведения воды, лифтового хозяйства, вентиляционного и противопожарного оборудования, системы диспетчерской связи с кабинами лифтов, автоматического запирающего устройства входных дверей в парадных. Установлены камеры видеонаблюдения в лифтовых холлах всех домов, в лифтах д.12 по Московскому шоссе и д. 69 к.1 по ул. Ленсовета. На установку камер в лифтах д.73 и 75 по пр. Юрия Гагарина закончены подготовительные работы в марте 2015г.
- По оценкам представителей соответствующих контролирующих организаций, в образцовом состоянии содержатся все тепловые пункты, водомерные узлы, ГРЩ дома, чердаки и подвалы;
- обеспечивается надлежащее санитарное состояние мест общего пользования (МОП), поэтажных межквартирных площадок, лестничных маршей и содержание придомовой территории. Произведен полный косметический ремонт МОП всех этажей д.73 и 75 по пр. Юрия Гагарина, д. 69 к.1 по ул, Ленсовета, частично в д. 12 по Московскому шоссе. Очищено от строительных цементных остатков плиточное напольное покрытие МОП межквартирные коридоры и лифтовые холлы) всех этажей д. 73 и 75 по пр. Юрия Гагарина. Покрашены двери и козырьки входов во все подъезды домов;
 - проведена замена деревянных дверей на металлические всех этажей тамбуров выхода на переходные площадки запасных лестниц д.73 и 75 по пр. Юрия Гагарина, что позволило снизить потери тепла в доме и уменьшить расходы на теплопотребление на 10-15 тыс. руб. в месяц;
 - осуществляется контроль за качеством проводимой уборки МОП, приобретены грязезащитные коврики в парадные, используются спец. средства, приобретена в 2015 году снегоуборочная техника для обеспечения более качественной уборки снега с территории двора,
 - организован своевременный вывоз снега с пешеходных зон и внутривортовой проезжей части в зимний период;
 - ежедневно вывозится мусор, постоянно проводится контроль и мониторинг за вывозом мусора;
 - регулярно проводится мониторинг состояния во дворе зеленых насаждений, газонов, забора, скамеек, урн, наружных осветительных приборов и пр., выполняются работы по восстановлению газонов добавлением грунта и засевом газонными травами, посадке, замене, прополке, стрижке, скашиванию, поливу, удобрению, подкормке зеленых и декоративных насаждений. Восстановлен газон у паркинга д.12 по Московскому шоссе. Привезено и

распределено по газонам около 70 куб. м грунта. Выполнено ограждение всех газонов придомовой территории всех домов;

- выполняются работы по текущему ремонту общего имущества, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491;

- планомерно проводятся работы по мониторингу состояния дорожного и тротуарного покрытия. Выполнены работы по частичной перекладке тротуарной плитки во дворе,

- проводится мониторинг состояния и выполнены работы по ремонту кровли, вентиляционных каналов, противопожарных систем;

- выполнены работы по выборочному ремонту отмостки домов;

- частично выполнены отделочно-косметические и ремонтно-строительные работы по обустройству и отделке помещений подвалов и техэтажей, в т.ч. помещения для хранения архивных документов, оборудования, инвентаря и прочего имущества ТСЖ, а также для приема граждан правлением товарищества, помещений дежурных администраторов;

- осуществляется контроль за своевременным внесением квартплаты, предпринимаются меры по взысканию имеющихся задолженностей. Ведется планомерная, регулярная разъяснительная работа с должниками, должники информируются об имеющейся задолженности, ее составе, размерах и сроках, а также о существующих требованиях и положениях Законодательства РФ и Устава ТСЖ в части внесения платежей. В качестве крайней меры воздействия ТСЖ используется обращение в суд. За отчетный период по взысканию задолженностей было подано в суд 10 исков. Отдельные должники после этого сразу оплатили долги либо оформили предусмотренные Законом соглашения о сроках их погашения, по остальным - были приняты положительные решения в пользу ТСЖ на сумму около 553 тыс.руб. В отношении должников, не желающих добровольно исполнять решения судов возбуждено 2 исполнительных производства - задолженность взыскивают судебные приставы. В итоге кропотливой работой с задолжниками по квартплате долги жителей комплекса удалось снизить на 40%.

- организованы и выполнены работы по техническому освидетельствованию и ремонту лифтового оборудования в машинных помещениях всех лифтов домов ТСЖ. Произведена замена редуктора, эл.двигателя и тормозного устройства грузового лифта д. 73 по пр. Юрия Гагарина;

- многолетние усилия ТСЖ привели к выполнению гарантийных работ по усилению фасада здания дома 69 к.1 по ул. Ленсовета на сумму около 8 млн. руб. за счет застройщика ООО «Л-1 ИСТЕЙТ»;

- ведется информационно - разъяснительная работа: правлением ТСЖ регулярно проводится прием граждан (жильцов дома), организован прием граждан бухгалтером, размещаются объявления на информационных стендах ТСЖ, открыт официальный сайт ТСЖ

www/gloria-park.ru, обратиться к правлению ТСЖ можно по электронной почте:

tsg@gloria-park.ru;

- правление ТСЖ четко реагирует на замечания, конструктивные предложения, а также на критику в свой адрес, стараясь оперативно устранять выявленные недочеты в работе.

Для нас одинаково значимо и мнение официальных представителей уполномоченных контролирующих органов, и мнение рядовых членов ТСЖ. Однако, критические замечания и высказывания, основанные не на объективных фактах, а на личном персональном неприязненном отношении к членам правления, считаем незаслуживающими внимания. Судить о проводимой правлением ТСЖ работе, как нам кажется, можно по тому, в каком состоянии наш дом и двор зимой и летом, в каких условиях мы живем и отдыхаем и какую квартплату мы за это платим (и не забывать при этом, что большая часть квартплаты сегодня - это плата за воду и тепло)!

Работа правления направлена на оптимизацию и сокращение расходов по содержанию общего имущества, при этом, одним из главных приоритетов для правления ТСЖ остается улучшение качества условий проживания в наших домах.