



Отчет председателя ТСН(ТСЖ) "Сфера" за 2020 год

№ п/п	Мероприятия	Описание выполненных работ
1	Общая информация	Общая площадь жилых помещений составляет 8446,6 кв.м. Квартир: 135, нежилых помещений: 12, общая площадь н.п. 746 кв.м; муниципальных квартир: 14
2	Работа с должниками	В течении года мы продолжаем работать с должниками: смс-информирование о долге → уведомление 20-дневное о задолженности → уведомление 3-дневное, после которого отключается ГВС → привлечение юриста → подготовка искового заявления → суд → взыскание задолженности и госпошлины → взыскание судебных издержек → передача исполнительного документа на принудительное исполнение. Заключены Соглашения о рассрочке долга - 10 квартир: 6,34,36,58,74,71,96,117,128,116. Работы с должниками продолжаются. Готовятся следующие исковые заявления. Все работы ведутся с привлечением юриста. Все судебные расходы взыскиваются. На январь 2021 года задолженность жителей за коммунальные услуги составляет - 2950822,23 руб.
3	Февраль-март	По жалобе от жителя г-на Доронина Г.Б., предписание ГЖИ от 14.02.2020 № 08ОГ/01-95-5-1-2020 и предостережение пожарных от 10.02.2020 № 1 были проведены работы: в подвале дома (заделка негорючими материалами отверстий и зазоров по периметру подвала в местах технологических проходов); на всех дверях лестниц МОП установлены новые (вместо изношенных): уплотнители и притворы, доводчики, петли; отрегулированы двери на 18 этажах. Общая сумма - 25000,00 руб. (средства из резервного фонда. Протокол от 19.03.2020 ЧП № 75). По этой же жалобе, согласно предписанию от ГЖИ (т.к штраф выписывается в любом случае, даже если нарушения не обнаружены) был уплачен штраф в размере 20000,00 руб. Пожарные нарушения не нашли, но предупреждение выписали. Все работы проведены в срок, без нарушений.

4	Апрель -декабрь	В связи с пандемией Коронавируса, в течение всего года, консержами проводится санобработка медицинским раствором, который нам безвозмездно предоставляет одна из жительниц нашего дома. Обрабатываются: ручки, кнопки, поручни, почтовые ящики. Период сложный. Обстановка напряженная, особенно в апреле - мае. В соответствии с указом Правительства мы были вынуждены отправить одного из консержей на режим самоизоляции т.к. у нее хроническое заболевание (астма). Второй консерж был на больничном с последующим отпуском за свой счет. Но мы справились с ситуацией, и каждое утро санобработка проводится нашей уборщицей.
5	Май	Установили новую металлическую противопожарную дверь на выход на крышу. Установка была аварийная, т.к. в старой двери заклинило замок. В целях повышения энергоэффективности дома дверь поставили новую, утепленную в соответствии с правилами пожарной безопасности (паспорт EI 60 по ТУ 25,12,10-001-06469376-2017). Стоимость 27000,00 руб.
6	Работа с информационными системами АИС ГЖИ, ЕИАС ЖКХ МО, ГИС ЖКХ	Продолжаем заполнять автоматизированные системы ЖКХ: АИС ГЖИ, ЕИАС ЖКХ и ГИС ЖКХ. В АИС ГЖИ ежемесячно размещаем информацию об остатках средств на счете капремонта, по техническому МКД, вносим 2 раза в год АКТы осмотров и Паспорт готовности. В конце года формируем один большой отчет. В ЕИАС ЖКХ вносится информация о лицевых счетах, о собственниках, паспорта готовности. Всё это затем переносится в ГИС ЖКХ. Ресурс очень объемный. Приходится вносить много различной информации: все договора, ежемесячные акты выполненных работ, ежемесячные платежки, квитанции, общедомовые и индивидуальные показания приборов учёта и многое другое. Требования ГЖИ только увеличиваются и ужесточаются.
7	Август	Работы капитального характера. Решение принято на ОСЖ жильцов в 2020 году. Работы по ремонту парапета и межэтажных поясов дома. Провели герметизацию межэтажных швов в местах разрушения, наружное утепление стен методом инъектирования монтажной пеной. Устройство примыканий рулонных и мастичных кровель к стенам парапета высотой до 600 мм, применение ленты герметизирующей с армированной фольгой. Восстановление угла где было разрушение и недолитие плиты. Отработали заявки от жителей по проблемам сырости на балконах, трещин и продувания в стенах и т.д. в количестве 14 штук. Работы производились с привлечением профессиональных альпинистов. Средства из фонда капремонта в размере 456780,00 руб.

8	Август-сентябрь	Работы капитального характера. Решение принято на ОСС жильцов в 2020 году. Работы по ремонту подвальных помещений. Провели разуклонку полов в подвальном помещении и в насосной. Также выполнили работы по гидроизоляции мест примыкания и выходов с применением гидропломбы. По заявке от жителя нашего дома г-на Доронина Г.Б. была установлена шумоизоляция на потолке в подвале, в местах прохода труб стояка, идущих к нему на этаж. В ИТП выполнен ремонт. Внутренняя отделка помещений, покраска стен, укладка плитки, шумоизоляция. Установка допопор с применением шумопоглощающих прокладок под насосы ГВС. (Жалоба собственника кв. 12 Доронина Г.Б.) В августе провели работы по капитальному ремонту парапета дома и межэтажных поясов (работы проводились с привлечением специализированной организации-работали монтажники-высотники). Заделали специентой стыки железа, которым отделан парепет для исключения попадания влаги. Также частичный ремонт кровли на крыше (гидроизоляция). Было проведено утепление с внешней стороны стен, балконов, квартир (с применением спецпены) которые подали письменную заявку. Средства из капремонта согласно протоколу ОСС от 6 августа 2020 года №3.
9	Работа с обращениями, жалобами, заявками.	Круглогодично ведется работа с обращениями и заявками жителей дома. Напоминаем вам, что оставить заявки, обращения, жалобы можно круглосуточно через консьержа. Для вашего удобства имеется электронная почта, электронная страничка ТСН в интернете, а также группы в WhatsApp и Viber. Убедительно просим оставлять контактную информацию для обратной связи.
10	Работа с отчетами и запросами Администрации. Обращения в Администрацию.	Регулярно предоставляем отчеты в Администрацию, даем ответы на те или иные обращения. Также со своей стороны организуем обращения от жителей дома в Администрацию: по дороге -3, по освещению - 2, по проблемам микрорайона-отсутствие ливневой системы, ремонт асфальтного покрытия, отсутствие покрытия на детской площадке и т.д. Встреча с главой района по благоустройству и освещению-1, с замглавы - 1.

11	Работа с Госжилинспекцией.	1. В течение года заполняется автоматизированная информационная система (АИС) ГЖИ, в конце года в ней же заполняется Паспорт готовности дома к отопительному сезону, в ней же 2 раза в год заполняются сезонные Акты осмотров МКД, и 1 раз в год до 15.10.2020 заполняются все сведения по МКД, включая все текущие и капитальные работы прошедшего года с приложением всех имеющихся документов.
12	Работа с прокуратурой.	Направили в прокуратуру 1 обращение: по незаконной установке антенно-мачтового сооружения. Результат: на данный момент эта установка работает, но были контрольные замеры после того, как мы составили жалобы по инстанциям. К нам приехал Роспотребнадзор и проводил замеры излучения в домах 11-9-7. Со стороны МТС нарушения были устранены. Также было обращение по незаконной парковке машин (2 автомобиля) от арендатора квартиры в нашем доме. Свои аварийные машины он припарковал у нас возле дома, считая, что им там место, а наши консьержи должны за ними наблюдать, чтобы не дай Бог с ними ничего не случилось. Неоднократные обращения убрать автомобили с нашей территории не привели к должному результату. После чего, от председателя было обращение в полицию для принятий законных действий к данному гражданину и его имуществу. В итоге машины с территории нашего дома были убраны.
13	Акты сезонных осмотров. Паспорт готовности дома к отопительному сезону.	Весной и осенью формируются Акты сезонных осмотров, в которых отражаются все характеристики дома. Один раз в год (в сентябре) формируется Паспорт готовности дома к отопительному сезону, в котором отражаются все выполненные за год работы. Далее все Акты и Паспорт вносятся в АИС ГЖИ, далее переносятся в ГИС ЖКХ
14	Август. Провели плановые промывки систем.	Провели плановую промывку внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, системы отопления. Провели плановые (2 раза в год) промывки и 1 внеплановую промывку теплообменников ИПТ. Аренда оборудования составила 38000,00 руб.
15	Сентябрь	Наши постоянные обращения и письма в Администрацию по вопросу освещения территории позади дома не привели к положительным результатам. За счет средства резервного фонда согласно Протоколу ОСС от 26 декабря 2016 года, провели установку дополнительных опор в количестве трех штук и установку доп. фонарей в количестве двух штук специализированной организацией ООО "Электросервис" на общую сумму 183012,00 руб. Дополнительно, по просьбам жителей, заказали установку еще двух фонарей. Один - над дорожкой, ведущей к магазину "Магнит", второй - над стоянкой на поле. Обслуживание на себя берет Администрация города. Для передачи на обслуживание документы подготовлены.

16	Ноябрь	Установка навеса над техническим входом/выходом в подвальное помещение. Работы согласованы ОСС. Сумма 75000,00 руб. из резервного фонда. В ноябре установили козырек над техническим входом/выходом в подвальное помещение. Средства из резервного фонда согласно протоколу ОСС от 06.08.2020 № 3. В ноябре в насосном помещении выполнены работы по укладке напольной плитки и покраске стен, залили стяжку с разуклонкой. Работы проводились на основании дефектной ведомости. Средства из капремонта согласно протоколу ОСС от 06.08.2020 № 3.
17	Замена ИПУ	В этом году у большинства квартир окончен срок поверки ИПУ. Собственники заменили их на новые, провели поверку. В связи с пандемией по коронавирусу все сроки были сдвинуты.
18	Юрист	Продолжаем работу с нашим большим должником - собственником нежилого помещения ЗАО "Корунд". Процесс сложный. Результат неутешительный. Невозможно найти собственника. В связи с пандемией суды бали закрыты. Сейчас начинаем новый процесс. Будем передавать все документы в администрацию для признания имущества бесхозным.
19	Контейнерная площадка	Наша контейнерная площадка неудобно расположена для подъезда крупногабаритного транспорта которым пользуется подрядчик Регоператора. В связи с чем, мусорные машины не могут вписаться в наши повороты, им сложно маневрировать, задним ходом многие боятся ехать. Также нам раздавили асфальтное покрытие на тротуаре. Был один аварийный случай с участием авто нашей жительницы и мусорной машины. Председателем в июне 2020 было обращение к жителям д. 9 объединить наши мусорки на их площадке. Но нам дали отказ. Не захотели делиться с нами местом. Перенос площадки нами невозможен т.к. нет должного места для ее расположения. Ведутся постоянные переговоры с мусорным Регоператором о предоставлении для нашего дома машин менее габаритных.
20	Взаимодействие с органами опеки	Взаимодействие с органами опеки в течение года по вопросам кв. 74, а именно её "благополучности" и большой задолженности по оплате за коммунальные платежи. На данный момент долг по квартире 269211,28 руб. Соглашение о рассрочке долга с опекуном детей этой квартиры. Сейчас там никто не проживает. Долг постепенно гасится.

21	Апрель: Суботник	В связи с пандемией коронавируса суботник мы не проводили. Запрет на массовые сборы людей.
22	Работы капитального характера	В течение года мы наблюдаем за состоянием фасада дома. Парпет дома, межэтажные швы, работы на крыше, завки от жителей по протечкам, продуванию стен, трещинам по квартирам выполнены. В течение следующего года - будем продолжать вести наблюдение.
23	Замена флага	Старый флаг за год истрепался. Требовалось заменить на новый. Сумма 850,00 руб. из средств на содержание дома.
24	Подготовка к зиме	Старый деревянный короб для песка на зиму, который находился у нас в подвале сломали, приобрели 3 металлических бочки. Это нам необходимо на случай, если уличный песок для обработки дороги замерзнет. Антигололедный реагент не докупали, остался с предыдущей закупки т.к. зима не была снежной. Эти реагенты нами опробованы уже не один год. "Работает" реагент хорошо, быстро, не оставляя при этом разводов на полу в подъезде и на напольных ковриках. Также "Благоустройство" города выделили нам безвозмездно 2 мешка технической соли для обработки трагуаров.
25	Спортивная площадка	В течение весны, лета и осени на нашей спортивной площадке окашивается трава и убирается мусор. Детям и взрослым очень нравится проводить на ней время. Силами инициатора - собственника кв. 46 и за счет средств ТСЖ, на площадке было установлено кольцо для игры в мяч и сетка для игры в волейбол/баскетбол. Потрачено 6000,00 руб.
26	Ноябрь. Подписка на журнал	Пятый год мы являемся подписчиком журнала "Управление МКД". Учитывая, что законодательство часто меняется, приходится пользоваться дополнительными источниками, чтобы своевременно отслеживать те или иные изменения. К тому же, в этом журнале представлено очень много полезной практической и юридической работы. С декабря 2020 оформлен очередной год подписки на журнал. Стоимость годовой подписки составляет 11326,00 руб. Надеюсь, на вашу поддержку.
27	Ноябрь. Новогодний праздник	В декабре 2020 года, как и все года, планировалось проведение Новогоднего праздника с привлечением Деда мороза и Снегурочки. Но пандемия по коронавирусу нарушила эти планы. Запрет на проведение массовых мероприятий - отменил наш ежегодный праздник.

28	Замена камеры и видеорегистратора	В связи с выходом из строя, внепланово заменили камеру видеонаблюдения в большом лифте и процессор по видеонаблюдению. Установили нового образца, более современные. Качество записи и картинки намного лучше. В этом году по просмотру камер было много обращения от жителей, а также запросы от полиции. Благодаря видеооборудованию нам очень удобно отслеживать и пресекать хулиганские действия в нашем доме.
29	Собрание 2020	Подготовили и провели общее собрание членов ТСН(ТСЖ) дома.