

Справка
административно-хозяйственной деятельности
ТСН (ТСЖ) «Общий дом»

За 2018 год проведено общих собраний собственников помещений в очно-заочной форме голосования – 3, из них 1-очередное и 2- внеочередных. Заседаний правления – 8.

Рассматривались вопросы на предмет устойчивого жизнеобеспечения проживания собственников жилья в многоквартирном жилом доме. Одним из главных вопросов был вопрос присоединения 1.2.3 подъездов, которыми управляла управляющая компания, т.к. в многоквартирном доме не могут быть две формы управления, согласно ст.161 ЖК РФ.

Целевых взносов за содержание общего имущества собрано – 1687542 рубля, израсходовано – 1967992 рубля.

Были выполнены следующие работы:

- Бесперебойная - безаварийная работа лифтов (все заявки на устранение замечаний принимаются и выполняются), кроме этого Товарищество ведет отслеживание всех простоев;
- ежегодно осуществляется страхование лифтов;
- вывоз бытового мусора организован – 3 раза в неделю, вывоз строительного мусора собственники вывозят самостоятельно;
- проведена поверка манометров в срок;
- проверка дымовых и вентиляционных каналов в соответствии графика;
- в соответствии графика проводим осмотр и профилактический ремонт в межэтажных электрощитках;
- обеспечиваем освещенность в соответствии требований и правил обслуживания мест общего пользования;
- замеры сопротивления электроустановок и оборудования;
- механическую уборку территории от снега;
- провели уборку от мусора и снега кровли;
- провели частичный ремонт теплоизоляции трубопроводов;
- провели уборку от мусора на тех. этажах;
- проведено плановое испытание системы АПС и дымоудаления на случай пожара. Было установлено, что система АПС, вентиляция находится в рабочем состоянии для обеспечения оборудования надлежащего состояния и работоспособности его на случай пожара: провели испытание внутреннего водопровода, кранов, перемотку пожарных рукавов;
- по подготовке к отопительному сезону проведены следующие работы: промывка, опрессовка, замена вышедшего из строя кранов, вентилях, сданы узлы тепловой нагрузки и вводный узел учета тепловой нагрузки в подъезде № 5. Все мероприятия выполнялись в присутствии представителя теплоэнергоснабжающей организации. Составлены акты. Сдали узлы учета тепловой энергии и теплоносителя внутренней системы отопления и горячего водоснабжения ресурсоснабжающей организации ПАО «Т Плюс» без замечаний.

Горячая вода и тепло были поданы в срок. К отопительному сезону 2018-2019 гг. комплекс мероприятий по готовности многоквартирного жилого дома выполнен в полном объеме.

В процессе всего отопительного сезона 2018-2019 гг. постоянно велся контроль за показателями тепловой энергии, горячего водоснабжения и электроэнергии и проводились мероприятия по энергосбережению (заключен договор по обслуживанию узла учета тепловой энергии).

- на техэтаже выполнена конструкция перехода через магистральные трубопроводы отопления подъезда № 5;
- произведен ремонт (путем сварочных работ) контейнеров, замена колесиков, которые были сломаны, ведется обработка мусорокамер и контейнеров в соответствии требований СанПиН;
- проведена обработка подвалов два раза в год (дератизация и дезинсекция) в соответствии требований СанПиН;
- в соответствии выданного предписания МУП «ТЭЦ- 1» о не соответствия требований правил энергоустановок и оборудования в электрощитовой были заменены трансформаторы тока;
- после вандальных действий преступников и порче общего имущества на 14 этаже в подъезде № 5, пришлось проводить ремонтные работы на незадымляемой лестнице (укрепление, восстановление металлической двери и проведение отделочных работ);
- провели косметический ремонт первых этажей (4,5,6 подъездов) и приобрели новые почтовые ящики;
- устранили аварийную ситуацию на кровле пятого подъезда (протечка на тех. этаже) путем ремонта части кровли;
- устранение аварийной ситуации в кв. № 166 (разрушение в виде микротрещин), был установлен новый радиатор на основании постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.
- придомовая территория, садик релаксации, детская площадка многоквартирного дома убирается постоянно;
- влажная и сухая уборка мест общего пользования ведется постоянно. Влажная уборка первых этажей проводится ежедневно.
- Ведется постоянная работа с Прокуратурой города, Роспотребнадзором, Жилищной инспекцией города, Администрацией города, полицией, надзорными органами, организациями с которыми ведем договорные отношения, ведутся встречи и обращения к депутатам нашего округа.

Участвуем во всех семинарах, которые организованы в г. Йошкар-Оле, на которых рассматриваются вопросы Управления многоквартирным домом.

Организован собственниками жилых помещений полив газонов, цветников и уход за насаждениями и деревьями.

Правление Товарищества предлагало собственникам жилых помещений на своей придомовой территории проводить субботники. Пример: был завезен строительный песок для детей, а работу проводим членами правления (Зуева Н.В., Храмова Н.Ф., Малышева Л.Н.).

За прошедший год Товарищество обратилось в Арбитражный суд РМЭ с иском о взыскании основного долга за пользование горячего водоснабжения и тепловой энергии на собственника нежилого помещения ООО «Йошкар-Оластрой». Арбитражным судом первой инстанции было вынесено решение о взыскании с ООО «Йошкар-Оластрой» части основного долга.

Так же на ТСН (ТСЖ) «Общий дом» ресурсоснабжающей организацией ПАО «Т Плюс» было подано исковое заявление о взыскании основного долга по оплате тепловой энергии за январь-март 2018 года. Товарищество с заявленными требованиями несогласно, так как изменен расчет потребления. Поясняем, разногласия возникли в связи с уменьшением размера площади нежилого помещения, а так же по определению объема тепловой энергии на отопление. ПАО «Т Плюс», не изменив условия договора, стало применять расчеты суммарно по показаниям всех общедомовых приборов учета.

Далее в связи с тем, что Товарищество не устраняет предписание Пожнадзора по следующим пунктам, был (Мировым судом) юридическому лицу определен штраф в размере 70000 рублей. Правлением Товарищества было принято решение о подаче искового заявления в городской суд РМЭ на четырех собственников жилых помещений, в связи с нарушениями противопожарных норм безопасности. По окончании судебного разбирательства было вынесено решение об устранении препятствий в пользовании общим имуществом. Из четырех исковых заявлений в двух было отказано в возмещении судебных расходов, так как собственники жилых помещений не признали вину.

Должники:

Просроченная задолженность на 01.01.2019 г. составила- 355671,68 руб.

Проводилась работа: индивидуальные беседы, предупреждения, направлялись уведомления заказными письмами, следующее это подготовка документов в суд.

Капитальный ремонт:

- На спец. счете в Сбербанке России сумма составляет – на 01.01.2019 г. – 128126,22 руб;
- Платежи произведены не в полном объеме.
- Начисляем пени

Расчеты по коммунальным платежам с ресурсоснабжающими организациями проводим по мере поступления денежных средств от физических лиц на расчетный счет.

- Раз в год проводится контроль за использованием коммунальных ресурсов по индивидуальным приборам учета холодного и горячего водоснабжения;
- Ежемесячно передаются сведения по приборам учета коммунальных услуг: потребление горячего, холодного водоснабжения и электроэнергии организациям 23 числа каждого месяца.
- Размещается информация на сайтах Реформа ЖКХ и Портале ЖКХ.

Проблем в Товариществе много. Но их надо решать.

Председатель правления



Зуева Н. В.