

Отчет председателя правления

О проведенном объеме работ в доме за 2021 год по содержанию общего имущества собственников.

На 2021 год решением собственников на общем собрании были запланированы следующие работы:

1. Ремонт кранов на системе отопления в подвале - была произведена замена 16-ти кранов на шаровые, 32го диаметра. За счет этого мы увеличили условный проход трубопроводов, чем снизили сопротивление воды, увеличили циркуляцию в системе отопления. Это сразу дало положительный эффект - батареи в квартирах на первом этаже потептели, в сравнении с предыдущими зимами.
2. В дальнейшем, необходимо постепенно заменить все краны на системе отопления и ГВС (их больше ста, и стоят они от 1,5 до 5 тыс руб + работы по замене), в зависимости от диаметра, поэтому сразу привести в порядок всю систему будет финансово очень затратно). Будем каждый год делать понемногу.
3. Замена 2 задвижек на системе отопления и 1 на системе ГВС - произвели. А также заменили манометры.
4. Модернизация воздухообросников на системе ГВС - новые сбросники купили, меняем на чердаке по мере необходимости, чтобы система автоматически избавлялась от воздушных пузырей после аварий на тепломагистрали, которые у нас происходят на регулярной основе. Жалоб стало намного меньше.
5. Восстановление освещения в подъездах (лестничные марши). Выполнено. Освещение перенастроили таким образом, чтобы оно горело постоянно в темное время суток. В 8 утра свет автоматически отключается.
6. В марте закончили косметический ремонт в подъездах, который начали осенью 2020 года
7. Проведена плановая поверка 4 приборов на узле учета (ОДПУ), ее проводят раз в 4 года.
8. Выполнена промывка и опрессовка системы отопления и местный ремонт системы

Из незапланированных работ:

1. Аварийные работы на стояках ГВС и ХВС в квартирах 9, 41, 64, 68, 60, 114, 125
2. Многократная прочистка аварийных засоров стояков канализации в квартирах: 2 подъезд, 4 подъезд. Особенно отличился 2 подъезд, квартиры по стояку от 38 до 70 квартиры. Трижды!! за неделю вызывали аварийку в связи с засорением трубы бытовыми предметами.
3. Аварийные работы по ремонту межпанельных швов (по заявкам жильцов).
4. Выявили некорректное подключение прибора для дистанционного снятия показаний с общедомового прибора. Его какие-то умельцы много лет назад подключили на МОПы (освещение 4-го подъезда), а должны были проложить трассу по подвалу и подключить к электрощитовой. Это негативно влияло на стабильность работы прибора. Вызвали обслуживающую организацию, исправили.

4. Отремонтировали кровлю над 2 подъездом в январе. Визуальный осмотр перед началом сезона не показал никаких критических изменений в кровле. Однако покрытие разохлось и пошло мелкими трещинками. В январе сначала прошел дождь, а после этого был снегопад и ударил мороз. Кровлю просто разорвало. Сразу за морозом начался обильный снегопад сопровождаемый оттепелью и снова мороз и снег. Это длилось 10 дней, чердачные помещения залило дождем и талыми водами, нанесен ущерб всем квартирам 9-го этажа 2-го подъезда. Пришлось экстренно менять этот участок кровли. Восстановление ущерба в квартирах 69 и 72 еще предстоит.

5. Осмотр лифтовых шахт специализированной организацией (ООО "СКИПЭ"), а точнее, помещений, где расположено лифтовое оборудование, показал, что кровля над всеми шахтами требует срочной замены, пришлось произвести замену ранее запланированного. Стены и примыкания вентшахт на крыше мы отремонтировали еще осенью 20-го года, рассчитывали, что кровля на них продержится до 23-24. Но, не повезло. Также заменили часть кровли над 1 подъездом, осмотр после дождя показал те же симптомы, что кровля над вторым: мелкие трещины. Повторять январский сценарий желания не было, поэтому сработали на опережение.

6. Подвал. 4 подъезд - заменили частично трубы водоотведения. Они первыми вышли из строя, чугун треснул вдоль по всей длине, сточные воды не добирались до канализационных люков, разливались озерами прямо в подвале. Проблему усугубило еще то, что этой зимой вышли из строя сразу два мотора из трех на насосной станции, которая откачивает сточные воды. Весь микрорайон затопило, кроме 16 и 19 домов, все без исключения дома "захлебнулись" своей канализацией. Наши канализационные трубы в очень печальном состоянии. Новый сантехник просчитал предварительную смету, рекомендует использовать трубы хорошего качества, которые стоят дороже, но и прослужат намного дольше. Ориентировочная смета на один подъезд - 50 тысяч рублей материал и 25 тысяч рублей - работа. Пока стараюсь найти поставщиков подешевле. Будем делать частями, за счет целевого взноса. Но, рассчитываю к концу следующего года привести систему водоотведения в подвале в порядок. При условии, что буду располагать для этого средствами. Потому что у собственников перед ТСЖ накопилось много долгов.

7. Подвальные окна. Восстановили циркуляцию воздуха в подвале - часть окон собственники самовольно забили фанерой, заложили кирпичом. Мы демонтировали, приварили решетки, в подвале стало суше.

8. Восстановили демонтированную АТЭКом во время ремонта тепломагистрали ограду около 4-го подъезда, столбики вкопали, заборчик приварили.

9. Видеонаблюдение. На собрании в прошлом году запланировали просто поменять устаревшие камеры над подъездами на тех же линиях не меняя записывающего оборудования. Заложили целевой сбор из расчета 25 000 тысяч. Однако, мне удалось достигнуть договоренность с компанией "Доминант Крд" по бесплатной установке домофонов нового типа, оснащенных встроенными видеокамерами хорошего качества. Таким образом, получилась экономия, которую было решено потратить на установку новых видеокамер на 9 этажах, выходы на чердак. Нам постоянно жалуются жильцы верхних этажей на ночные "вечеринки" асоциальных личностей. Кроме того, периодически, неустановленные лица ломают замки на выходах на чердак. Установка камер наверху требует закупки кабеля, прокладки новых линий, а также покупку источника бесперебойного питания, поэтому стоимость вышла дороже, 40 тыс.рублей.

В следующие 2 года мы соберем еще денег и установим камеры также в лифтах.

Про деньги.

Целевой взнос в резервный фонд на дату 21 декабря 2021 г. начислено собственникам **238 132,20** рублей, оплачено собственниками **188 966.15** рублей, задолженность перед ТСЖ за 2021 год - **49 166 рублей.**

Задолженность у собственников перед ТСЖ по содержанию дома и коммунальным услугам на сегодняшний день **582 027,99 руб.**, это с учетом начислений на ноябрь 2021 г. Как вы понимаете, ТСЖ коммерческой деятельностью не занимается. Сложно требовать качественных услуг, если вы их не оплачиваете. Больше всего задолжали за ЖКУ и СиР кв. №№ **9, 28, 59, 64, 109** квартиры.

По капитальному ремонту работы мы производить не можем, согласно решения собственников аккумулировать средства на закупку новых лифтов. В соответствии с решением собственников в этом году, 3,5 миллиона собранных средств были направлены на депозитный счет в Сбербанке, где наши деньги зарабатывают нам проценты. Остаток на счете на конец года составляет 582 084,32 рублей. После новогодних праздников добавим их к депозиту. Задолженность у собственников перед ТСЖ по капремонту **223709,98 руб.**

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) за 2021 год
(по ноябрь включительно, счета за декабрь мы получим в январе)

РСО	Оплачено ТСЖ
АО "АТЭК" (ГВС ОДН)	57 213.18 рублей
ФГУП ЖКК (ВНИИМК, холодная вода)	181002,13 рубля
АО "НЭСК" электроэнергия	1766 462,52 рубля

Новые платежи. Кроме того, АО "Водоканал" жаждет наших денег. Мы с ними ведем спор о правомочности их требований в отношении водоотведения на ОДН. Дело в том, что наш дом технически не оснащен отведением сточных вод используемых для общедомовых нужд. Он оснащен земляным полом, в который мы сливаем воду из стояков отопления, или ГВС, ХВС, при аварийных ремонтах. А грязную воду после уборки подъездов уборщицы выливают на газон. Туалетом ТСЖ не оснащен. На этом перечень общедомовых нужд заканчивается. За персональные сточные воды из квартир - платят жильцы самостоятельно. Таким образом, оплачивать дополнительно за услугу "водоотведение", которую нам Водоканал фактически не оказывает - радости нам с вами никакой. Мы долго спорили, я писала письма в жилищную инспекцию, и получила ответ. Если в доме есть централизованная канализация - платить придется. Такой тип дома, как наш - законодатель просто не предусмотрел.

После того, как выяснилось, что платить придется, мы продолжили спорить. Дело в том, что Водоканал хочет, чтобы мы оплатили ОДН за 3 года, начиная с 18 го года. Мы направили протокол разногласий, они не ответили. В устной беседе с правовым отделом мы доторговались до оплаты за год. Тем не менее, бухгалтерия прислала в адрес ТСЖ комплект счетов за три года. В настоящий момент пока разбираемся. Возможно, придется обращаться в суд. Если отстоять не получится, в начале следующего года начислим вам ОДН по водоотведению за предыдущие периоды.

Кроме того, эта строчка появится в квитанциях уже за декабрь 2021.

ФАКУЛЬТАТИВНЫЕ ЗАНЯТИЯ

(то есть те, что не входят в прямые обязанности председателя правления, и выполняются им бесплатно, в ущерб своему личному времени)

Субсидия.

Весной этого года удалось получить у депутата субсидию на закупку нового детского игрового оборудования. Полгода ушло на согласование с городскими департаментами размещение наших личных горок на муниципальной земле. Оказалось, не так просто выяснить, какому городскому департаменту принадлежит детская площадка, все разводили руками и говорили - не наше! Потом делали запрос в Архитектуру, получали разрешение на установку, проверяли не проходят ли под площадкой важные для города коммуникации, и тд. и тп.

Благодаря тому, что собственники приняли активное участие в голосовании, мы успели все оформить и сдать. Спасибо вам за это. Было бы дико обидно пустить по ветру не только триста тысяч, но и много-много часов и дней подготовки писем, поездок, созвонов и в целом работы не только моей, но также и сотрудников департамента ГХ, Горжилхоза, которые помогали. В настоящий момент мы находимся в финальной стадии - монтаж. Как я обещала, к новому году у наших детей будут новые горка, качели, и еще какие-то очень нужные им игровые снаряды.

Также хочу ответить на несколько вопросов связанных с субсидией.

1. 300 000 тысяч большие деньги их можно и нужно было потратить на что-то для дома. Швы, трубы, крыша.

Нет. Нельзя было. Нам не подарили 300 тысяч, нам выделили депутатскую субсидию на детское игровое оборудование. Целевой взнос со строго очерченными условиями выполнения поставленной задачи.

2. Ко мне подходят люди с нашего и соседнего дома, объясняют, что я все делаю неправильно. Что смету надо было составить по-другому. Что надо было лавочки заменить, досочки прибить, здесь посадить газон, здесь покрасить, а этот снаряд вообще убрать или отремонтировать хотя бы. И вообще, на такие деньжищи можно было не только 5 снарядов поставить, а еще и забор под сигнализацией, и даже в два ряда.

Нет. Нам дали денег на несколько снарядов и на машину отсева, которым подсыплют уже совсем исчезнувшее старое покрытие. Нет, мы не можем демонтировать старые снаряды, потому что они не наши, они - города. Город тоже не может, у них денег нет. Даже на газель пока не нашли, чтобы забрать те несколько железяк, которые мы все же демонтировали (с их разрешения!). Сами снаряды подорожали на порядок пока длились согласования. Как вы помните, они, в основном, металлические, а металл в этом году очень поднялся в цене.

3. Что такое "Включение в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома детского игрового оборудования и спортивного оборудования (включая покрытие)" и почему все этого так боятся.

Шесть новых детских игровых элементов мы с вами приняли на баланс. Несколько лет (я надеюсь) они продержатся, после чего их нужно будет подкрашивать, болты подтягивать, а если мы посчитаем, что они более непригодны - мы их демонтируем и сдадим на металлолом. Они наши, мы можем делать с ними все, что захотим. Страшное слово "содержать на балансе" по факту означает, что если нам что-то подарили, то странно требовать от дарителя, чтобы он потом ремонтировал то, что мы поломаем, не так ли?

Сам ремонт потребует нескольких тысяч рублей в год, и то не сразу. Это никак не отразится на тарифе, мы будем пользоваться деньгами из статьи "аварийный ремонт", которую, в любом случае, ежегодно закладываем в смету.

Никаких отдельных строчек в квитанциях по содержанию детской площадки мы не собираемся вносить. Не верьте слухам.

По поводу уборки площадки и ремонта лавочек, посадки газонов. Земля там не наша. Муниципальная. Ответственность за нее и остальные игровые (не наши) элементы мы не несем. Если кто-то захочет своими силами подкрасить, подремонтировать те старые снаряды, что остались, будет замечательно. Но, только за свой счет и своими (не моими) руками. У нас много родителей, много мам и пап. Давайте проведем весной субботник-2 для своих малышей силами родителей из двух соседних домов: 19 и 19/1.

Родителей нашего дома я отдельно попрошу: защищайте наше добро, берегите и сообщайте в ТСЖ о любых попытках причинить вред нашему общему имуществу.

Мусорные площадки.

Как вы знаете, весь этот год, по просьбе жильцов 1 и 4 подъездов мы обращались с жалобами в департамент городского хозяйства, департамент топливно-энергетического комплекса, администрацию МО г. Краснодара с требованием провести проверку соответствия санитарным требованиям, а также пожарной безопасности, мусоросборочных пунктов, которыми наш дом "обложен" с двух сторон.

Было написано много писем, реакции никакой. Отписки, отписки. Перед приездом комиссии выезжала санитарная бригада, наводила идеальный порядок, комиссия разводила руками, чисто же? Делала фотографии, отправляла их нам. И так по кругу, много раз.

Пока мы не обратились с жалобой в приемную губернатора. Через две недели прибыли представитель департамента топливно-энергетического комплекса, администрации МО г. Краснодара и два логиста от АО "Мусороуборочная компания". Мы несколько часов обходили район в поисках нового места размещения мусорной площадки, которую требуют убрать жильцы 4 подъезда и дома №10 по ул. Пустовойта. Поскольку просто убрать площадку нельзя, этим нарушаются права жильцов дома №15/3 по ул. Школьной, так как по закону, расположение площадки не может быть дальше чем 100 метров от дома.

Место найти не получилось. Жильцы близлежащих домов категорически возражают, большая часть земли микрорайона - отмежевана и находится в собственности, а муниципальной земли, на которой город мог бы разместить площадку, так, чтобы она была в радиусе 100 метров от дома №15/3 - не нашлось.

Комиссия в течение месяца отпишет нам официально о том, что технически невозможно выполнить наши требования, после чего потребуется обратиться в суд против администрации, для вынесения судебного решения о сносе площадки. Дело небыстрое, но перспектива победить - практически 100%. Однако, это требует еще много-много времени и энтузиазма. Если среди вас есть юристы, готовые побороться (желательно бесплатно) за права жильцов 4 подъезда, прошу вас дать о себе знать.

Из позитивных моментов. Мне удалось выяснить, что за уборку самой площадки (не контейнеров) отвечает город, а точнее подрядчик, с которым у города заключен контракт. Подрядчик этот работает по заявкам. Мне обещали дать номер телефона, по которому можно просто звонить по мере заполнения площадки мусором, и оставлять заявку. Не нужно терпеть до последнего, писать жалобы и дышать миазмами гниющего мусора (летом). Нужно просто позвонить и оставить заявку. Как только я получу заветный номер, опубликую его в группе и на сайте ТСЖ, в разделе полезные телефоны.

Председатель правления ТСЖ «Домострой» А.А. Фолджин