

Отчет

о выполнении плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за 2018 год.

МО, Ногинск, апрель 2019 г.

1. Договорная работа

1.1. МВД (не платят за содержание и ремонт общего имущества дома).

- Подали иск в арбитражный суд. Решение суда вынесено в пользу нашего ТСН, МВД подали апелляцию, ожидаем решение апелляционного суда. Ответчик начал оплачивать взносы фонда капитального ремонта. Государственный контракт на оплату содержания и ремонта общего имущества дома согласован с обеих сторон, но не подписан по неизвестным нам причинам, продолжаем работу.

1.2. Работа с вневедомственной охраной.

- заключен договор на оплату за размещение телекоммуникационного оборудования расположенного на тех. этаже дома.

1.3. Работа с Вымпелкомом.

- Заключен договор на оплату за размещение телекоммуникационного оборудования расположенного на тех. этаже дома.

2. Ремонт и содержание.

2.1. Выполнен косметический ремонт 1-х этажей подъездов; замена пружин, дверных ручек, доводчиков, локальная замена плитки, окраска дверей мусорокамер, перил пандусов и перил входных лестниц, входных дверей, дворовых урн.

2.2. Установлены информационные стенды

2.3. Разработан управляющим и запущен в эксплуатацию вэб-сайт (оплата 750 руб. в месяц; разработка сайта на рынке стоит 20-30 тысяч рублей, управляющий Сергей Язов выполнил работу бесплатно).

- 2..4. Устранены замечания органов надзора по техническому освидетельствованию лифтов (за нарушение штрафы 200-300 тысяч рублей).
- 2..5. Проведена работа по очистке ливневой канализации. На углу нашего дома засорена ливневая канализация. Ведется работа с организациями, отвечающими за этот участок. В мае ожидаем очередную промывку, если опять не даст результатов, то будем вызывать спецмашину (очень мощную – всего одна в городе). За многие годы эксплуатации ливневая канализация засорилась настолько, что ответственные организации не могут ее прочистить – мы неоднократно жаловались через портал «добродел». Работа продолжается.
- 2..6. Проведена замена общедомовых электрических счетчиков и нулевых шин.
- 2..7. Завершена замена ламп общедомового освещения на светодиодные. Завершена установка недостающих плафонов на общедомовом освещении.
- 2..8. Ведется работа по замене неисправных выключателей.

3. Работы сантехнические

3..1. В рамках подготовки к отопительному сезону 2018-2019 г. г.:

- Проведена промывка системы отопления.
- Промывка теплообменников (это сделано впервые со времени сдачи дома, хотя желательно это делать периодически для повышения эффективности работы системы отопления, продления ресурса и уменьшения стоимости эксплуатации).
- Проведена ревизия и замена запорной арматуры системы центрального отопления (в подвале). Подобные работы теперь проводятся постоянно на основании технического состояния оборудования.
- Проведена опрессовка системы центрального отопления и теплового узла.
- Проведен монтаж спускных кранов центрального отопления на стояках на техническом этаже.
- Проведен осмотр сантехнического и отопительного оборудования в квартирах. Выявлены нарушения монтажа системы ГВС и ХВС. Эта работа проводится постоянно, поскольку оборудование в большинстве квартир устанавливали

не квалифицированные рабочие, а жильцы не удосужились позвать экспертов – теперь постоянные проблемы возникают. Заставить принудительно переделать ремонт в квартире собственника ТСН не вправе.

3..2. Текущие и аварийно-восстановительные работы.

- Устранены последствия масштабной аварии в подвале, вызванной безответственными действиями сотрудников МВД (выбрасывали в канализацию гигиенические салфетки, приведшие к засорению). После проведения ремонтных работ система переоборудована таким образом, чтобы уменьшить вероятность повторения аварии.
- Проведен ремонт радиаторов отопления.
- Проведены сварочные работы в подвале (сгнили некоторые детали спускной арматуры).
- Проведены сварочные работы заглушка на 3-й корпус (до августа, 2018).
- В подвале проведена замена КЗР (дорогостоящие изделия, длительно изготавливаемые по заказу), манометров, 3-х ходовых кранов, термометров, запорной арматуры.

4. Текущая административная работа.

4.1 В ответ на анонимные жалобы доброжелательных соседей (☺) контролирующие государственные органы провели ряд проверок нашего ТСН. Нас проверили трудовая инспекция и ОБЭП. Отняло много времени, сил и некоторое количество денежных средств жильцов всего дома. Трудовая инспекция определила список замечаний для устранения, среди которых были проведение спецоценки условий труда и обучение управляющего в специализированной организации принципам охраны труда. Расходы составили более 30000 рублей. Прочие мелкие замечания были оперативно устранены. В случае наличия существенных нарушений (не только по охране труда, любых нарушений при ведении дел ТСН) штрафы составляют 300000 рублей. Расходов по результатам проверки ОБЭП не произведено. Никаких требований со стороны ОБЭП пока не поступило (проверка прошла зимой). Никаких предписаний со стороны ОБЭП не представлено.

4.2 После ухода Надежды Андриановой с поста председателя правления платежная дисциплина существенно снизилась. Каждый

месяц на дату проведения платежей должники накапливают суммы в сотни тысяч рублей. В результате, те из нас, кто платит вовремя, выдают бесплатный беспроцентный кредит должникам. Это создает определенные трудности и отнимает время и нервы на обзвон и выяснение причин. Как правило, несмотря ни на что, мы стараемся лояльно относиться к должникам (всякое в жизни может случиться, в конце концов, мы - соседи). Если люди идут на контакт и прогресс заметен, то мы не собираем документы в суд – до этого пока не доходило, но если случится, то должнику придется туго – по решению суда будет необходимо оплатить долг, штраф и расходы на работу юриста (если сумма долга измеряется десятками тысяч рублей, то решение вопроса через суд обойдется должнику, скорее всего, более 100000 рублей).

- 4.3 Проблема анонимных жалоб некоторых наших соседей. Несмотря на предпринятые со стороны анонимных доброжелателей попытки замаскироваться, мы знаем, кто этим занимается. В прошлом году председателю правления нахамили и пожаловались на портал «добродел». Выяснилось, что в «доброделе» сидят не тупые секретари-автоматы, а люди, готовые разбираться в проблеме. После переписки с представителем «добродела» ситуация была прояснена. «Добродел» послал запрос в МВД на поиск людей, которые написали кляузу (поиск подписавшихся людей среди собственников и проживающих не дал результата). МВД работает долго, но в наши дни все заявки отрабатываются. Технически найти настоящего «писателя» несложно. К сожалению, подобная работа отнимает время и силы. Наши законы не совершенны и анонимки возможны, несмотря на официальный запрет.
- 4.4 Проблема хамства. Низкий уровень культуры общения (и еще много чего) приводит к существенной растрате нервов и времени. Не редки случаи, когда люди занимаются воровством у соседей (электроэнергия, вода – если кто-то колдует над счетчиком, то его экономия уходит в общедомовые расходы и делится на всех). Как только мы ловим за руку таких людей, они сразу начинают строить из себя обиженных правдоискателей. Именно проблема хамства привела к уходу с поста председателя правления Надежды Андриановой. Уровня эффективности ее работы мы достигнем еще не скоро. К сожалению, все это отнимает время и силы, которые мы могли бы посвятить работе.

- 4.5 Проблема безответственного поведения по отношению к соседям. Многие жильцы нарушают законы о шуме, курении, провели отчуждение общедомовой собственности без согласования, используют общедомовые источники тепла и электроэнергии. Жалобы постоянно поступают по всем этим вопросам, но в большинстве случаев мы относимся лояльно к подобного рода нарушениям, ибо у ТСН нет цели наказания собственников и соседей. Однако по подобным вопросам придется все же договариваться. Это также отнимает много сил и времени.
- 4.6 Замена приборов индивидуального учета электроэнергии. В прошлом году мы провели массовую замену электрических счетчиков. Однако многие по разным причинам отказались от замены. До весны 2019 года не заменили счетчики 10 собственников. Мосэнергосбыт постоянно начислял нам дополнительные киловатты, которые оплачивали мы все через общедомовые расходы. Длительный процесс выяснения причин дополнительных расходов (были проведены неоднократные встречи) привел к выяснению, что завышенная оплата возникает из-за собственников, не поменявших счетчики. Поскольку счетчики просрочены и требовали проверки, поставщик начислял собственникам штраф с существенно завышенным тарифом на определенное количество киловатт в месяц. Однако это количество оказалось ниже фактически потребленной электроэнергии. Разница автоматом уходила в общедомовые расходы. После проведенной управляющим работы 6 из десяти собственников провели замену счетчиков. На дату 15 апреля не провели замену счетчиков собственники четырех квартир – в первом и втором корпусах. Причины нам не известны.

5. Пожарная сигнализация

Весной 2019 года в Подмоскowie случились сильные пожары в многоквартирных домах, после чего власти инициировали масштабные проверки пожарной безопасности в многоквартирных домах (были сообщения в новостях). Мы не стали ждать, когда к нам придет проверка и форсировали ремонт противопожарной системы. Подписан договор на восстановление пожарной сигнализации в доме. Профильная организация, занимающаяся охраняемыми пожарными системами начала ревизию нашей

пожарной системы. Ревизия закончится в июне. По результатам ревизии будет составлен план мероприятий по восстановлению системы, а также план закупок недостающих материалов, приборов и инструментов. После проведения ремонтно-восстановительных работ система будет обслуживаться на постоянной основе этой же компанией. Подробности можно уточнить у управляющего.

6. Работа ревизионной комиссии.

В течение апреля, 2019 года ревизионная комиссия провела анализ финансово-хозяйственной деятельности ТСН и подготовила отчет, который в ближайшее время будет опубликован на нашем веб-сайте (www.tsn-lesnova3.ru). Кроме того, передадим отчет в ОБЭП для проверки.

7. Работы по подготовке к проведению капитального ремонта.

В течение февраля-марта- и апреля 2019 года ведется работа по подготовке к проведению капитального ремонта. Проведена диагностика кирпичной кладки на крыше – необходима замена отливов по всему периметру, ремонт кирпичной кладки, локальный ремонт мягкой кровли.

Проведен поиск компаний для ремонта крыши фасада, входных групп, пандусов. Предпринята попытка организовать конкурс. Однако количество найденных фирм, готовых провести работы не позволяет устроить полноценный конкурс, поэтому, принимая решение, основывались преимущественно на отзывах потребителей о качестве услуг.

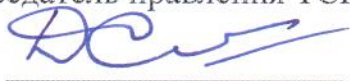
8. Некоторые пункты плана мероприятий на 2019 год.

В ближайшее время планируются следующие мероприятия:

- 8.1 Проведение очередного общего собрания собственников многоквартирных домов (перечень вопросов будет размещен на инфо стендах в ближайшие дни). Срок – май, 2019 г.
- 8.2 Выполнение капитального ремонта кровли, фасада, входных групп подъездов. Срок – июнь – август, 2019 г.

- 8.3 Выполнение работ по установке металлических ограждений ограничивающих доступ посторонних лиц на придомовую территорию. Срок – май – июнь, 2019 г.
- 8.4 Выполнение работ по восстановлению провала грунта детской площадки. Срок – май – июль, 2019 г.
- 8.5 Обслуживание ливневой канализации. Срок – май – июль, 2019 г.
- 8.6 Выполнение ревизии и частичной замены арматуры системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Срок – май – сентябрь, 2019 г.
- 8.7 Подготовка к отопительному сезону. Срок – август – сентябрь, 2019г.
- 8.8 Выполнение косметического ремонта 1-х этажей подъездов, локальная замена разрушенной плитки мест общего пользования, установка дверных пружин, ручек. Срок – сентябрь, 2019г.

Председатель правления ТСН «ТСЖ Леснова 3»



_____ (Дмитрий Слезкин)

Управляющий ТСН «ТСЖ Леснова 3»

_____ (Сергей Язов)