

ОТЧЕТ
Председателя Правления ТСЖ «Солнечный берег»
за период с 01.10.2019г. по 30.11.2021г.

г.Энгельс

01.12.2021 г.

ТСЖ «Солнечный берег» создано на базе домов, расположенных по адресу: г.Энгельс, ул.Кондакова д.48, 48А, 48Б, 52, ул.Пролетарская д.1.

Основными приоритетами в работе из года в год в том числе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство нашего поселка и прилегающей территории, комплексная подготовка домов к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных жилищных, коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания. Были, продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования энергетических ресурсов, а также осуществлены работы по подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

Важное, что мы сделали: установили въездные и выездные ворота, за счет средств текущего ремонта и согласно техническим требованиям провели частичный ремонт крыш многоквартирных домов, осуществили замену лифтового оборудования и оборудования на крышных котельных. Эти работы попадают под виды работ определенные федеральным и региональным законодательством и их проведение было необходимо с целью обеспечения безопасности всех собственников помещений многоквартирных домов. В результате грамотной работы сотрудников ТСЖ за прошедший год нам удалось минимизировать количество аварий на общедомовых стояках.

Вместе с тем, вопрос замены общедомовых стояков в квартирах с каждым годом становится все более острым, так как ТСЖ ежемесячно приходится обращаться за помощью к сварщикам для точечного ремонта труб. Собственники квартир, где обнаруживаются протечки, не возражают предоставить доступ, остальные не готовы, так как стояки находятся в коробах и собственники не хотят их разбирать.

В 2020 году ТСЖ «Солнечный берег» были разорваны договорные отношения с ООО «РегионГазПоволжье». В судебном порядке установлено, что данная организация некачественно оказывала услуги по обслуживанию крышных котельных, с ООО «РегионГазПоволжье» взысканы убытки и неосновательное обогащение в пользу ТСЖ.

Для решения вопроса о расходовании денежных средств, взысканных с ООО «РегионГазПоволжье», ТСЖ было инициировано проведение общего собрания собственников. По итогам проведенного собрания и принятого собственниками решения, осуществлены работы по ремонту асфальтового покрытия проезжей части внутридворовой дороги. На ремонт израсходовано более трех миллионов рублей, взысканных с ООО «РегионГазПоволжье». Если в 2022 году собственники проголосуют за продолжение проведения работ по

ремонту дороги за счет дополнительных взносов, то ТСЖ продолжит заниматься асфальтированием проезжей части внутридворовой дороги.

Также на общее собрание собственников был вынесен вопрос о проведении работ по капитальному ремонту фасадов, по дому 48Б и 52 по ул. Кондакова работы были начаты, однако качество их проведения вызвало сомнение у ТСЖ, в этой связи договорные отношения с ООО «СТД-Строй», ООО «СТД-СтройСервис» прекращены, инициировано судебное разбирательство.

В рамках сметы «содержание и текущий ремонт жилого фонда» выполнены работы по текущему ремонту в подъездах многоквартирных домов 48Б и 52 по ул. Кондакова. В 2022 году текущий ремонт в подъездах будет продолжен и в остальных домах.

Изготовлены новые адресные таблички, которые будут размещены на подъездах после завершения ремонтных работ входных групп подъездов в 2022 году.

В 2021 году на территории многоквартирных домов, в том числе на первых этажах, установлены видеокамеры, для получения доступа к камерам необходимо связаться с сотрудниками специализированной организации по платежной квитанции на 100 руб.

В декабре 2021 года будут модифицированы домофоны, установлены видеодомофоны на входных дверях в подъездах, а также на основной калитке около въездных ворот и на калитке со стороны дома 52 ул. Кондакова (рядом с магазином Красное и Белое), выдача новых ключей будет производиться в январе 2022 года, до этого времени действует временный пароль, который отображается в бегущей строке домофона.

ТСЖ продолжает бороться с собственниками, изменившими конфигурацию труб общедомовых стояков, а также принимаются меры в отношении собственников, которые самовольно оборудовали теплые полы от системы отопления и ГВС. Незаконное вмешательство в общедомовые стояки ведет к разбалансировке гидравлической и тепловой устойчивости многоквартирных домов, поэтому важно пресекать самовольное вмешательство.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан квалифицированный штат дворников и уборщиков, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

За отчетный обслуживание и содержание общего имущества ТСЖ «Солнечный берег» проводилось в соответствии с правилами и нормативами. Проводился постоянный контроль за системами электроэнергообеспечения, водоотведения, своевременно проводились ревизия и замена трубопроводов, счетчиков. Осуществлялся контроль за системой канализационного отведения. Осуществлялся постоянный контроль за лифтовым хозяйством. Лифты были своевременно застрахованы, проведено годовое техническое освидетельствование.

Также в отчетном периоде проводились активные работы по озеленению территории поселка, опил деревьев, высадка кустарников.

По-прежнему, остро стоит вопрос о задолженности собственников по жилищно-коммунальным услугам. Ведется активная работа по борьбе с неплательщиками. За отчетный период ТСЖ «Солнечный берег» подано более 150 заявлений о выдаче судебных приказов на взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги на общую сумму более трех с половиной миллионов рублей.

Несмотря на то, что ТСЖ продолжило в отчетном периоде активную политику борьбы с неплательщиками, в поселке есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги. Считаю, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. Во избежание недоразумений по списанию денежных средств с Ваших счетов, по судебным решениям, я, как Председатель Правления, призываю, оплачивайте, пожалуйста, коммунальные услуги вовремя, до 10 числа месяца, следующего за истекшим и подавайте показания индивидуальных приборов учета своевременно.

Считаю необходимым отметить, что в отчетном периоде ТСЖ «Солнечный берег» также продолжает размещение всей информации о работе ТСЖ в электронной системе ГИС ЖКХ. ТСЖ зарегистрировано в этой системе. Председатель имеет персональный ключ, удостоверяющий его квалифицированную электронную подпись, позволяющая вносить все изменения в систему. Система состоит из двух частей открытая и закрытая. В открытой системе размещена общая характеристика дома, устав, договора с ресурсоснабжающими организациями, тарифы, виды выполняемых работ и их стоимость, протоколы собраний и т.д. Собственник помещения в системе может открыть личный кабинет и видеть все расчеты на начисления по квартплате, а также производить ее оплату.

В отчетном периоде было проведено два общих собрания Членов ТСЖ «Солнечный берег», и четыре собрания собственников помещений (по домам).

При проведении общих собраний нарушений допущено не было. Данным Протоколам была дана оценка в судебном порядке, так как группа «активистов», которые несколько лет пытаются захватить управление нашими домами, пытались оспорить данные Протоколы в судебном порядке. По результатам рассмотрения искового заявления о признании Протоколов недействительными, Энгельсский районный суд не нашел оснований для удовлетворения исковых требований.

Предлагаю: признать работу ТСЖ «Солнечный берег» за период с 01.10.2019г. по 30.11.2021г. положительной; Утвердить отчет Председателя Правления.

Председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег» Р.А.Новикова



Прошито и пронумеровано на 3 листах

Председатель Правления
ТСЖ «Солнечный берег»

