

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «Чичерина, 21» о работе за 2020 год

В 2020 году правлением ТСЖ «Чичерина, 21» продолжилось выполнение работ намеченных с 2014 года по н.в. для комфортного проживания жителей:

а) проведен косметический ремонт лестничной противопожарной клетки от 1 этажа до 5 этажа. Всего на общую сумму = 52 000 рублей.

б) отремонтировали и заменили пуско-регулирующую аппаратуру в щитовой для нормальной работы АВР для автоматического переключения фаз на лифты, на общую сумму = 5 940,00 руб. (жители нашего дома больше не будут испытывать неудобства при переключении фаз и отключении электроэнергии ПАО «Челябэнерго»). Заменили трансформаторы тока на сумму = 6 862,50 руб. на вводных приборах учета в щитовой, для обеспечения точного учета.

в) Заменили и установили откатные ворота Удобство и практичность новых ворот почувствовали все жители дома.

Предлагалось участие жильцов дома 21Б в установке новых ворот, но они категорически отказались. Теперь же они в этом году предлагают нам участвовать (денежными средствами) в расширении своей территории до детского сада и реконструкции детской площадки. Хотелось бы услышать ваше мнение.

г) Продолжаем пользоваться услугой «тревожная кнопка», очень помогает в работе, ежемесячный платеж = 500 руб.

д) Установлены двери ПВХ на переходные балконы, взамен деревянных на всех этажах - 20 шт. за счет средств капитального ремонта на общую сумму = 265 093,79 руб. и 8 шт. дверей ПВХ за счет собственных средств на общую сумму = 83 240,21 руб.

е) В 2019 году был запланирован капитальный ремонт фасада. В связи с жалобами жителей на промерзание стен фасада выполнены тепловизионные съемки фасада дома, на предмет выявления мест промерзания и утечки тепла из дома. По конкурсу была определена организация – подрядчик для проведения ремонтных работ (ИП Щукин). На выполнение вышеперечисленных работ израсходована общая сумма 1 434 275,49 руб. из планируемых 1 900 000 руб. Жалоб в зимний период не было. Для окончательного ремонта фасада необходимо провести ещё окрасочные работы. Предварительная смета 1 519 тыс руб. В настоящее время на счёте капитального ремонта порядка 678 тыс.руб. – этой суммы не хватает для полной окраски. В 2021-2022 годах необходимо довыполнить работы по окраске фасада.

з) Освидетельствовали 2 лифта = 4 704,15 руб. и оформили на лифты страхование гражданской ответственности на сумму 10 000 000 руб., за страховку заплатили 1 500 руб.

и) Капремонт лифтов – 149 703,18 руб. заменены грузовые лебедки и троса по предписанию технадзора.

и) Подходит срок замены приборов учета расхода тепла на дом, это значить надо получать новые ТУ, разрабатывать проект с диспетчеризацией, приобретать и менять весь узел учета тепла.

предварительно стоимость проведения данной работы до 400 тыс. рублей

к) За счет операторов связи обслуживаются все видеорекамеры и регистратор.

Все работы выполнены без дополнительного сбора средств.

Но все что делается для улучшения технического состояния дома, соблюдения правил пожарной безопасности находит понимания не среди всех собственников, некоторые собственники и жильцы не хотят сохранять нормальное состояние конструкций дома и соблюдения пожарной безопасности для нормальной благоприятной жизни.

Члены Правления ТСЖ принимают все меры для нормального содержания придомовой территории, косметического ремонта всего подъезда, но у нас в доме есть люди, которые позволяют портить стены, рисовать непотребные рисунки и наносить на стены и фасад непонятные надписи. Все это контролируется администрацией района и города ГЖИ, выносятся предупреждения и налагаются штрафы. За эти художества, снова придется платить жильцам. В настоящее время, на многих этажах окурки, есть даже шприцы.

Продолжается курение на балконах и попадание пепла и горящих окурков на балконы нижележащих этажей, что может привести к пожару, а соседи сверху задыхаются от дыма.

Вокруг дома можно по утрам обнаружить массу шприцов, предметов личной гигиены, окурки, хотя у всех дома есть мусорное ведро, куда это можно выбросить.

Огромная просьба владельцам собак выводить их на прогулку в намордниках, а также проводить и выполнять мероприятия по предупреждению бешенства собак и других животных, которые находятся в воспитании у собственников.

Правлением проведена большая работа по выявлению квартир, увеличивших площадь квартиры за счет присоединения лоджий. Ещё раз правление обращается с просьбой: кто не оформил документально присоединение – оформить или написать заявление в правление об увеличении площади квартиры.

Правление ТСЖ продолжает работать со злостными неплательщиками. Их у нас 3 собственника - это квартиры 7, 29 и 67. За долги, накопившиеся в период 2015 – 2020г.г с собственниками ведут работу приставы Калининского района. По решению собственников, протокол № 2 и 3 ОСС от 06 июня 2012 года и от 05 июня 2011 года территория вокруг дома огорожена и установлено видео наблюдение, протокол № 6 от 23.06.2006 г.. Все жильцы оплатили эти работы ещё в 2013 – 2016г.г. По решению суда от 15.07.2015 и 08.11.2016 г. Собственник квартиры № 7 обязан тоже их оплатить, но он опять в наглую эти платежи игнорирует. Кроме того, собственник квартиры № 7 даже призывает жителей не платить, постоянно говоря им, что я мол не плачу и никто ничего не сможет сделать, можно жить и без оплаты. У ТСЖ имеется множество решений суда на принудительное взыскание долга, но их семья поступает очень нагло и хитро, у них будто бы в собственности ничего нет – все оформлено на подставных лиц, даже с женой оформлен развод, хотя все время живут вместе и с ними их совместные двое детей. Все решения судов переданы в службу судебных приставов Калининского района. Не смотря на многочисленные обращения в РОСП Калининского района, в Управление судебных приставов Челябинской области, приставами не произведено наложение ареста на имущество, принадлежащее семье собственника квартиры № 7. Жители очень возмущены, что мы ничего сделать с ними не можем, и их права ущемляются, в форме недополученных услуг. В конфликте, по которому собственник квартиры № 7 обратился в ГЖИ, они тоже заявили, что то, что они не оплачивают ни коммунальные услуги, ни целевые платежи, что это вообще другое, а вот по их мнению, что им не перепрограммировали ключ, их права ущемлены.

Основная часть собственников платят обязательные платежи своевременно.

У нас в доме во всех квартирах установлены водяные счетчики. Но собственники неправильно передают показания. В результате получается разница до 160 куб.м. в месяц, этот расход ПОВВ относит на общедомовые нужды, которые распределяются между всеми собственниками. Для справедливого начисления ОДН за энергоресурсы собственники приняли решение о расчете платежей пропорционально площади с учетом показаний общедомовых приборов учета, в обще и далее будем платить «за того парня».

На май 2021 года у ТСЖ «Чичерина, 21» задолженность перед поставщиками за фактически потребленное ком.услуги обслуживания лифтов и домофонов. Долг ТСЖ перед поставщиками услуг на 31.12.2020 года составляет 111 100,57 руб., в том числе: ИП Агулов С.И.(домофон) -8 730 руб., ООО «Лифтремонт»- 54 640 руб., ООО «Аскон»-20206 (обслуживание пож.сигнализации),. есть, что свидетельствует о несвоевременных платежах и безответственном подходе к финансовой дисциплине наших собственников. Неоплаченные налоги- 27 698,55 руб.- страховые взносы в ПФР.

В 2014 году было постоянных неплательщиков 20 квартир с общей суммой долга 650276 руб. В настоящее время 6 квартир с задолженностью – 691963 руб. в том числе кв.7 и 67 - 632082 руб.

С 2014 года и по настоящее время создан и работает свой сайт и производится обязательное размещение информации на портале «Реформа ЖКХ» и в настоящее время размещается обязательная информация по дому в системе ГИС ЖКХ, в том числе ежемесячное начисление квартплаты и взносов на капитальный ремонт. Также опубликованы все основные данные по дому и размещается информация о текущей работе, расходах, для всероссийского обозрения, где выложены все основные данные по дому. За счет средств капитального ремонта установлен новый пластинчатый водоподогреватель. Выполнен капитальный ремонт кровли на общую сумму = 260 043,60 руб.

Восстановлена пожарная сигнализация и установлены электронные замки на калитках ограждения территории на общую сумму = 151 500,00 руб. Работоспособность пожарной сигнализации проверяется ежемесячно специализированной организацией.

Произведена замена подводящих трубопроводов холодной воды с заменой запорной арматуры, отремонтирован пожарный водопровод.

Все капитальные ремонты выполнены с гарантией – 5 лет.

В 2020 году начнется очередная эпопея с заменой счётчиков электричества: на этот раз нам предлагают установить «интеллектуальные приборы учёта». Выглядят они точно так же, как и старые, а вот начинка поменялась — умный счётчик обзавёлся доступом в интернет. Если потребитель заметил, что прибор учета сломался, он может обратиться в сетевую организацию, к гарантирующему поставщику или в управляющую организацию. Также проблема может быть выявлена в ходе процедуры проверки приборов учета. В обоих случаях он будет заменен на счетчик нового образца, (умные счетчики) — объяснили в Минэнерго. Устанавливать новый прибор учета немедленно и собственноручно не нужно — его поменяют, когда придет время. Причем вне зависимости от вашего желания — закон гласит, что перевести на новую систему нужно всех потребителей. Конечно, если счетчик находится в квартире, то электриков на свою территорию можно не пустить. Правда, тогда придется платить по нормативам, да еще и с учетом повышающего коэффициента — это сделано для того, чтобы все-таки мотивировать вас поставить счетчик. Разница в оплате существенная: без счетчика тариф увеличат в полтора раза.

Выполнен и ведется регулярный анализ работы за все время работы ТСЖ.

По решению ОСС почти все собственники установили двери в карманы на своих этажах. ОСС утвердило и разрешило установить двери на карманы, не нарушая правил пожарной безопасности – свободный доступ к кранам пожарного трубопровода, приборам и датчикам пожарной сигнализации. Проверкой проведенной пожарнадзором 30.07.2020 году выдано предписание и представление № 033240 в котором указано, что собственники помещений нашего дома не выполнили предписание, выданное в 2019 году и не демонтировали двери в карманах, которые установлены без учета проектных решений по планировке мест общего пользования, что не соответствует Правилам утвержденным Правительством РФ от 25.04.2012 г. № 390 «О противопожарном режиме». За невыполнение Предписания пожарнадзора от 24.04.2019 года № 291/1/1, вынесено Постановление о назначении ТСЖ «Чичерина, 21» минимального штрафа в размере

75 000,00 руб., который должны уплатить все собственники дома. (Правление ведет работу по обжалованию Предписания и Постановления о наложении штрафа через суд.) Те, кто установил в карманах перегородки, перекрыв доступ к пожарным кранам и пожарной сигнализации, отрезав потоки воздуха к клапанам вытяжки воздуха необходимо обеспечить нормальную работоспособность всего установленного пожарного оборудования. Всем собственникам не захламлять места прохода на площадках и демонтировать карманные двери.

Председатель Правления ТСЖ «Чичерина, 21»

Журавлев В.А.