

## Отчёт о работе правления ТСЖ за 2013 год.

Весь 2013 год, как и предыдущие годы, правление и рабочий персонал ТСЖ «Политехник» занимались решением текущих повседневных задач по организации бесперебойной работы систем жизнеобеспечения дома, поддержанию чистоты в местах общего пользования, обеспечению чистоты и порядка на придомовой территории, проведении своевременного сброса снега с крыши и карнизов дома в целях обеспечения безопасности жителей дома. Кроме этого выполнены следующие плановые работы:

| № | Выполнение плановых работ ТСЖ на 2013 год.                                                                                                                           |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Работы по благоустройству территории: установка отбойной стенки со стороны леса, благоустройство зоны отдыха, детской и спортивной площадок, установка части забора. |
| 2 | Работы по выносу квартирных электрических счётчиков в подъезды.                                                                                                      |
| 3 | Работы по выводу фановых труб через кровлю в зоне трёхкомнатных квартир второго подъезда.                                                                            |

Из запланированных на 2013 год работ остались невыполненными следующие работы:

1. Ремонт подъездов. Эту работу одновременно с большим объёмом работ, проводимых по благоустройству придомовой территории, без дополнительного, хотя бы частичного, целевого сбора денег, выполнить было невозможно. Для осуществления сбора денег на целевой взнос необходимо при голосовании на общем собрании набрать более 50 % голосов собственников квартир в доме. При этом согласно законодательству сбор денег может осуществляться только с квадратного метра жилья. Любой другой вариант сбора денег с квартиры может быть оспорен несогласным собственником и будет признан незаконным. На прошлом собрании нам не удалось прийти к согласию и принять решение. Сегодня в повестке дня предложено обсудить этот вопрос снова.
2. Реконструкция системы горячего водоснабжения трёхкомнатных квартир второго подъезда по жалобе Блянкинштейн О.Н. (кв. 62). Вопрос с технической точки зрения оказался не простым. Дело в том, что система ГВС в доме, это единая система и любая её реконструкция в одном месте может повлечь непредсказуемые изменения в другом месте системы. Возможно, что проблема связана с ошибкой при проектировании, возможно - это ошибка строителей при монтаже системы. Сейчас на этот вопрос даже специалисты затрудняются ответить. Поэтому ликвидация проблемы пока отложена до её технического решения.

**Общий перечень работ, выполненных правлением ТСЖ за 2013 год.**

### Организационно-управленческие работы:

1. В марте-месяце 2013 года проведено общее отчётное собрание членов ТСЖ "Политехник" за 2012 год.



2. Сделан сводный отчёт объединяющий материалы общего отчётного собрания собственников жилья с финансовым отчётом правления ТСЖ за 2012 год.
3. Проведено первое в 2013 году внеочередное общее собрание членов ТСЖ "Политехник" с голосованием по двум вопросам:
  - 1) Внесение изменений в Устав ТСЖ для приведения его в соответствие с вступившими в силу изменениями в Жилищном Кодексе.
  - 2) Делегирование собственниками жилья своих полномочий юридическому лицу "ТСЖ - Политехник" по вопросу оформления прав долевой собственности жильцов на подвальное помещение дома.
4. Проведено второе в 2013 году внеочередное общее собрание членов ТСЖ "Политехник" с голосованием по двум вопросам:
  - 1) Перечислять денежные средства, собранные в ТСЖ по статье "капитальный ремонт" в региональный фонд по капитальному ремонту жилья.
  - 2) Не перечислять денежные средства, собранные в ТСЖ по статье "капитальный ремонт" в региональный фонд по капитальному ремонту жилья, а использовать их для ремонтов в своём доме.
5. Завершена работа по приватизации земельного участка придомовой территории, получено решение Арбитражного суда, отменяющее права СФУ на данный участок.  
Теперь придомовая территория - это общедолевая собственность владельцев жилья.
6. Выполнены геодезические работы по выносу точек в натуре для определения границы между участками придомовых территорий домов 5 "А" и 11 "Б".
7. Проведено общедомовое обсуждение с целью принятия решения по схеме размещения зоны отдыха, детской и спортивной площадок на придомовой территории (два раза вывешивалось объявления и два раза приходили все желающие принять участие в обсуждении).
8. Подготовлены и поданы документы на конкурс среди ТСЖ района и города.
9. Заказан и изготовлен технический паспорт подвальных помещений, проведены необходимые обследования пожарников, СЭС, выполнена техническая экспертиза подвала. Эти действия связаны с банкротством ООО КГТУ-Жилстрой, которое выставило в Арбитражном суде подвал нашего дома в качестве финансового обеспечения его долгов перед кредиторами.
10. Для выяснения данной ситуации с подвалом в горархитектуру подан соответствующий запрос с требованием: дать информацию, был ли введён подвал в эксплуатацию вместе с домом? Такой запрос связан с ответом из БТИ, в котором заявлено, что подвал не наш, так как он не был введён в эксплуатацию вместе с домом.
11. В связи с претензиями ООО "КГТУ-жилстрой" на подвал дома, нашим юристом подготовлено и подано в Арбитражный суд исковое заявление о признании прав общедолевой собственности владельцев жилья на подвальные помещения дома.
12. В связи с начислением Водоканалом оплаты объёма стоков, вычисленного по нормативам, а не по факту потребления, зафиксированного счётчиками, что составило на 1000 м<sup>3</sup> больше, чем реально, было



подготовлено и направлено письмо в "КрасКом" с требованием дать разъяснения и сделать перерасчёт.

13. Согласно полученным от ООО "КрасКом" разъяснений начата срочная переустановка квартирных счётчиков ГВС и ХВС.

14. В связи с низкой температурой горячей воды (ГВС), подаваемой в дом в летнее время в "Красноярскую теплотранспортную компанию" было направлено письмо с требованием обеспечить температуру горячего водоснабжения дома в соответствии СНиП. По письму выезжала комиссия, которая нашла, что теплотрасса затоплена водой по вине "Водоканала", которому было выдано предписание - устранить затопление. "Водоканал" заменил гидрант на трассе, который давал протечку. Назрела необходимость менять всю трассу ХВС.

15. В Департамент жилищного хозяйства города направлено письмо с просьбой включить в план работ на 2014 год замену трассы холодного водоснабжения, которая является общей для домов 11 "Б", 5 "А" и 3 "А". Эта трасса водоснабжения проложена в 80-е годы и уже вся проржавела. Она постоянно затапливает нашу сеть теплоснабжения. Из-за этого низкое качество ГВС нашего дома. От Департамента получен ответ с обещанием, выполнить замену трубы ХВС в 2014 году.

16. Предотвращена попытка проложить высоковольтный кабель через придомовую территорию. Кабель по проекту проходил через парковку, зону отдыха с детской и спортивной площадкой. Прокладываемый кабель предназначен для электроснабжения трансформаторной подстанции, необходимой для нужд СФУ (строительство общежитий, домов на горе). Теперь трасса кабеля вынесена за пределы нашей территории.

17. Проведена предварительная работа (поиск исполнителя, определение сметной стоимости) на установку автоматических ворот и калитки с домофоном в зоне шлагбаума, позволяющих после завершения установки забора вокруг дома, исключить попадание посторонних лиц на придомовую территорию.

18. Проведена работа по очистке и вывозу снега с придомовой территории.

19. Установлена Новогодняя ёлка и изготовлена снежная горка для детей. Совместно с Администрацией района организовано открытие Новой годней ёлки с присутствием Деда Мороза и Снегурочки.

20. Проведена работа по подготовке очередного общего отчётно-перевыборного собрания членов ТСЖ «Политехник» с анализом хозяйственно-финансовой деятельности правления ТСЖ за 2013 год.

#### **Ремонтно-строительные работы:**

1. Выполнены работы по выносу квартирных счётчиков электрической энергии на лестничные площадки.

2. Проведены работы по реконструкции, ремонту и покраске ограждающего забора и ворот с южной стороны дома.

3. Выполнена промывка системы теплоснабжения дома и теплообменника ГВС.

4. Выполнены земляные работы по благоустройству зоны отдыха, детской и спортивной площадок на придомовой территории. Уложены блоки и бордюры на границах газонов, зоны отдыха, детской и спортивной площадок.



5. Произведена отсыпка чернозёма в зоне газонов, цветочных клумб и лесных насаждений. Посажены кустарники.
6. Выполнена работа по реконструкции велосипедной парковки и ликвидации провала в зоне парковки автомашин.
7. Выполнен ремонт системы управления шламбаумом. Дополнительно для освещения зоны шламбаума в ночное время установлен светодиодный прожектор.
8. Произведена реконструкция системы электроснабжения и сети Интернета в офисе ТСЖ.
9. В связи с участвовавшими отключениями электроэнергии в доме закуплено и смонтировано оборудование для обеспечения бесперебойного электроснабжения шламбаума и системы видеонаблюдения.
10. Выполнены работы по ремонту и реконструкции наиболее проблемной части водосборной и водосливной системы на крыше дома.
11. Выполнены работы по устранению строительного брака по выводу фановой трубы из-под кровли в зоне трёхкомнатных квартир 2-го подъезда.
12. Установлены светодиодные светильники в обоих подъездах на первом этаже дома. Часть из них с датчиками движения.
13. Закуплены, покрашены и установлены дополнительно 4 вазона для защиты зоны подъездов и пандусов от парковки машин.
14. Установлены столбики с цепями для предотвращения парковки автомобилей возле крыльца, пандусов и входа в зону отдыха с детской и спортивной площадкой.
15. Выполнен второй этап ограждения придомовой территории забором.
16. По договору с СЭС проведена санитарная, обработка подвала дома от муравьёв.
17. Выполнены работы по очистке опасных зон крыши дома от снега.

Кроме этого было проведено 17 заседаний правления ТСЖ с принятием решений и составлением протоколов. В плановом порядке была проведена работа ревизионной комиссии по обеспечению контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правления и персонала ТСЖ в 2013 году.

**Председатель правления  
ТСЖ «Политехник»**

**Б.Г.Яныгин**