

## Отчет председателя Правления ТСЖ «Коллонтай, 17» Сергеевой А.В.

Вся деятельность Правления за прошедший год была направлена на улучшение технического состояния комплекса и повышения комфортности проживания. В 2012г. выполнены следующие мероприятия и работы:

1. Сокращение штатного расписания. Штатное расписание содержало 79 сотрудников, а в 2012г. в штате осталось 20 сотрудников. За штат выведены администраторы и консьержи. Администрирование СКУД и территории выполняет по договору предприятие «АМОН». Консьержи (дежурные парадных) – переведены на договоры подряда. По этой статье, начиная с 2006г., всегда существовал перерасход. За счет выведения дежурных за штат в 2012г. удалось сократить этот перерасход на 100 000 руб., но все равно перерасход существует еще и из-за того, что некоторые собственники отказываются оплачивать данную статью. Поэтому, только решение собственников каждой парадной в отдельности - иметь или нет такую услугу - может разрешить данную проблему.

2. Ремонт кровли д.15/1, 17/2.

3. Заделка швов в панельных домах. Данные работы производятся ежегодно, по мере необходимости.

4. Установка козырьков д. 15-2, 17-4.

5. Асфальтовые работы. Был произведен ремонт отмостков домов 15-1, 17-2 и 17-3, т.к. асфальт отходил от фундамента домов, что приводило к попаданию воды в подвалы. Заасфальтированы ямы перед постом №1, где ежегодно образуется огромная лужа и нет возможности обеспечить проход по данной территории. Асфальт был поднят так, чтобы вода свободно уходила в ливневый канал. Осень и зима показали, что необходимо еще нарастить слой асфальта.

6. Асфальтирование дорожки у поста №3 за калиткой, где не был организован проход для жителей по тротуару и приходилось идти по проезжей части.

Ремонт ям асфальтового покрытия у поста №2, домов 15-1 и 15-2, т.к. на данной территории был затруднен проход и проезд.

Присыпка с утрамбовкой провалившихся дорожек у дома 15-2, 17-3, 17-4. Также присыпались дорожки около спортивной площадки.

7. Посадка растений (озеленение) была произведена около домов 17/2, 17/3, 17/4. Были высажены кусты лапчатки, кусты барбариса, кусты спиреи, декоративные ивы, лиственницы, хвойники, дёрн пестролистный. Произведена подсыпка земли. Во все вазоны были высажены петунья и бархатцы. Производился 4 раза за сезон покос травы газонов.

8. Произведено восстановление заборчиков, забора по всему комплексу, ремонт ограждения волейбольной площадки. Покраска газонных заборчиков и забора.

9. Косметический ремонт 15-1, 17-2, 17-3, 17-4, 15-2. Изначально планировалось произвести косметический ремонт только черных лестниц. Но в процессе ремонта по многочисленным просьбам жителей произвели ремонт в квартирных холлах и в холлах на 1-х этажах. В д. 17-3 косметический ремонт выполнен на 1-х этажах. Стоимость ремонта одного кв. метра составила (работа + материалы) 60 руб.

10. Установка новых входных дверей в парадные д. 17-3 (все 4 парадные), 15-1 (1-я, 2-я парадные), 17-2 (1-я парадная). Планировалось заменить только несколько дверей, но при обследовании были обнаружены дефекты, которые не могли быть

исправлены или отремонтированы. В кирпичных домах незамененные двери покрашены для приведения в единый стиль.

11. Была произведена установка капельников на парапете кровли по всему периметру домов 15-1, 17-2, 17-3. Капельники – это металлические водостоки для предотвращения затекания воды на кирпичи верхних этажей, что приводит к отстреливанию покрытия кирпича, развитию грибка и в итоге разрушению. После установки провели обработку верхних этажей всех кирпичных домов «Аквастопом».

12. Замена во всех домах комплекса ламп накаливания на энергосберегающие лампы, что привело к экономии электроэнергии в месяц около 30 000 руб.

13. Подготовка домов к отопительному сезону в 2012г. включила восстановление документации по тепловым узлам, которая не была возвращена предыдущим председателем. На восстановление документации было потрачено 96 000 руб.

Работы по тепловым узлам: - замена 181 манометров,

- замена 62 термометров,

-испытание и проверка насосов и задвижек,

-ремонтные работы (замена блока питания в приборе УУТЭ, замена 6 кранов и т.д.)

- гидравлические испытания 5 ИТП

- При подготовке домов к отопительному сезону было проведено обследование и прочистка вентканалов и испытания ВППВ (внутреннего противопожарного водопровода).

14. Аварийные работы:

- Замена участков мусоропровода, в связи с искривлением стволов мусоропровода в д.17-3, 17-2, 17-4.

- Замена трассы подающего трубопровода по холодному водоснабжению в связи с аварийным состоянием в д.17-3 и д.17-4.

- Аварийный ремонт повышающего насоса ХВС д.17/4.

15. Установка повышающего насоса ГВС в д.15-2 и д.17/4. в связи с недостаточным давлением на верхней зоне.

16. В течение всего года производились ремонтные работы в рамках текущего ремонта, но относящиеся уже к капитальному ремонту, по замене корродированных металлических труб ХВС на полипропиленовые. Основная замена труб производилась в домах 15-2, 17/4 и 17/3 в связи с аварийным состоянием. Работы будут продолжаться и в 2013г.

17. По многочисленным жалобам на низкое давление воды произведена установка повышающих насосов ХВС в д.15/1, 17/2, 17/3.

18. Установка «тревожной» кнопки (договор с вневедомственной охраной). В ТСЖ была уже установлена «тревожная» кнопка, но договор был заключен с организацией, аналогичной нашей охранной структуре. Поэтому договор был перезаключен с вневедомственной охраной.

19. Установленные в наших домах отечественные лифты, к сожалению, недостаточного качества. С начала работы Правления (ноябрь 2011г.) жалобы на состояние лифтов приходили почти ежедневно. Жители жаловались на то, что практически с момента заселения в дома 2006г. лифты работают плохо, частые поломки, особенно в домах 17/4 и в д.17/3 – 3 парадная.

Обслуживающая компания «Шиндлер» провела многочисленные ремонтные работы, необходимые замены оборудования. В результате лифты стали работать удовлетворительно и жалобы практически прекратились. В настоящее время в ТСЖ создана своя база ЗИП (запчасти).

20. Ремонт детского городка производился за счет средств ТСЖ. С 2013г. ремонт детского городка будет проводиться за счет средств, выделенных муниципальным образованием «Невский округ».

21. Проводился праздник «Масленица» и новогодний детский праздник с привлечением артистов цирка. В декабре 2012г. для детей и взрослых была установлена новая светодинамическая ель, украшен комплекс. Также проведен конкурс на самое красиво украшенное новогоднее окно и самую красивую парадную с вручением призов.

22. Освещение детской и спортивных площадок. Был выполнен проект освещения площадок. Благодаря выполненному проекту наше ТСЖ включено в городскую программу по освещению детских и спортивных площадок за счет средств города.

23. Как известно, наше ТСЖ пользуется землей под детской и спортивной площадками на правах аренды КУГИ, и ежемесячная арендная плата составляет 21 000 руб. Благодаря проведенным организационным мероприятиям с 01.06.13 будет осуществлен перевод земель под детской и спортивными площадками в группу социально значимых объектов с коэффициентом 0,1. И теперь арендная плата в квартал будет составлять 6 300 руб., а не 63 000 руб., как была прежде.

24. Были исследованы вопросы приватизации земли под детской и спортивными площадками площадью 1гектар. Для проведения процедуры выкупа земельного участка его необходимо сформировать или под объект капитального строительства соответствующий функции территории квартала или обосновать необходимость его прирезки к участкам наших жилых домов в связи с их нормативной необеспеченностью элементами благоустройства. Формирование участка, по правилам установленным в СПб, возможно в составе документов Проекта Планировки и Проекта межевания территории в границах квартала (в нашем случае границами квартала являются ул. Коллонтай, пр. Большевиков, ул. Подвойского, Искровский пр.). Стоимость разработки ППТ и ПМ - около 400000 руб. за гектар территории. Сроки разработки - от 1 года и более.

Условия таковы: Сформированный участок в составе ППТ и ПМ выставляется на торги и может быть приобретен кем угодно. Нашего приоритетного права нет. Денежные средства, потраченные на разработку документов, не возвращаются. В случае нашего отказа от аренды участок может быть сформирован под объект капитального строительства кем угодно и без учета наших интересов.

В связи с вышеизложенным целесообразным является продолжение долгосрочной аренды.

25. С ноября 2011г. по сентябрь 2012г. проводилась перерегистрация автотранспорта собственников ТСЖ. В результате создана и опубликована на сайте ТСЖ компьютерная база автомобилей, которые имеют право находиться на территории комплекса. Разработаны правила парковки и заезда на территорию. Произведена установка системы радиочастотной идентификации. Допуск и ночная парковка на территории комплекса посторонних машин практически прекращены.

Возникают вопросы у собственников, сколько денег собирается по статье «ТО Системы доступа» и на что они тратятся. Надо отметить, что когда с мая по июль 2012г. прекратился доступ на территорию по бумажным пропускам резко увеличилась собираемость оплаты по 425 руб., т.к. оказалось, что некоторые собственники просто не оплачивали данную статью.

Всего на «Систему» потратили 738786 руб., а собрали пока 547 020 руб. Т.е. надо добрать еще 191 766 руб.

Рост количества зарегистрированных автомобилей собственников в ТСЖ "Коллонтай,17"	
Период: 1кв. 2011г.-2кв. 2013г.	
Квартал	Кол-во авто в среднем поквартально
1 кв. 2012г.	604
2 кв. 2012г.	609
3 кв. 2012г.	665
4 кв. 2012г.	692
1 кв. 2013г.	706

Установлен новый шлагбаум на 2-м посту в связи с поломкой старого. Установлены надолбы около тротуара каждого дома для возможности свободного прохода при полной загруженности территории автотранспортом.

26. По юридической службе. Юридическое сопровождение состоит в том, что юристами составляются необходимые рабочие документы, в т.ч. новая редакция Устава, ведутся судебные тяжбы. Были выиграны суды по искам к ТСЖ бывших председателя ТСЖ Ливасевича, главбуха Березкиной, консьержа Цукановой.

В настоящий момент успешно проходят суды в Невском районном и Мировом судах по взысканию задолженности по квартплате.

27. Про качество воды. Качество холодной воды, подающейся нам городом, не удовлетворяет многих собственников. Жители периодически жалуются на запах, примеси и ржавчину. Очень многое зависит от состояния трубопроводов, городского и домового. И тот и другой требует ремонта и замены. Неоднократно специалисты Водоканала бесплатно производили очистку домовых фильтров. Последняя проба холодной воды взята 16 апреля 2013г. независимой лабораторией. Результаты анализа (будут опубликованы на сайте) показывают соответствие качества воды требованиям стандартов. Соответственно у ТСЖ нет оснований предъявлять претензии Водоканалу.

28. О возврате финсредств собственникам. Перерасчет и возврат денег в 2012г. составил 1024130 руб. Из них: за отопление 2012г. - 460270 руб., по электричеству за 2011г. и 2012г. – 291066 руб. и 272794 руб., соответственно.

Председатель Правления ТСЖ «Коллонтай,17» Сергеева А.В.