

ПРОЕКТ

Отчет о выполнении годового плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» в 2013 году.

В отчетном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение решений общего собрания, рекомендаций ревизионной комиссии, обязанностей, предусмотренных Уставом ТСЖ. Приоритетом деятельности Товарищества являлись подключение дома на постоянную схему электроснабжения, текущие безаварийное содержание и ремонт дома.

По решению общедомовых проблем был осуществлен ряд мероприятий:

1. По вопросу подключения дома на постоянную схему электричества было направлено несколько обращений в органы исполнительной власти, в том числе Президенту Российской Федерации и мэру города Москвы о необходимости скорейшего решения этого вопроса, префектурой ЮАО города Москвы проведен ряд совещаний с участием представителей ТСЖ, ТСЖ проведены переговоры с ОАО «Мосэнергосбыт», ОАО «МОЭСК», ООО «ЖК Серебряный двор», приобретена проектная документация на дом. Для подключения ТСЖ подготовлены следующие документы и осуществлены следующие мероприятия:
 - 15 августа 2013 г. были поданы в ОАО «ОЭК» заявления на технологическое присоединение (переоформление электрической мощности на ТСЖ «Чертановская 48 корпус 3»).
 - 29 августа 2013 года получен акт на присоединение мощности к сети ОАО «Объединенная энергетическая компания» на ТСЖ «Чертановская 48 корпус 3».
 - 2 сентября 2013 года получен от ОАО «ОЭК» акт осмотра электроустановок потребителя инспектором по учету электроэнергии.
 - 5 сентября 2013 года получены акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000 В между Южным РЭС ОАО «ОЭК» и ТСЖ «Чертановская 48 корпус 3».
 - 18 сентября 2013 года подано в ОАО «ОЭК» заявление о проведении осмотра энергопринимающих устройств ТСЖ «Чертановская 48 корпус 3» инспектором Южным РЭС ОАО «ОЭК».
 - 26 сентября 2013 года получен акт осмотра энергопринимающих устройств инспектором Южных РЭС ОАО «ОЭК».

- 9 октября 2013 года направлено уведомление в МТУ Ростехнадзора об осмотре энергопринимающих устройств по адресу 117579, Москва, ул. Чертановская дом 48, корпус 3 проведенном Южным РЭС ОАО «ОЭК».
- 10 октября 2013 года в МТУ Ростехнадзора направлено заявление о проведении осмотра и выдаче разрешения на допуск в эксплуатацию кабельных линий от РТП до энергопринимающих устройств комплекса.
- 22 октября 2013 года уведомление принято МТУ Ростехнадзора.
- 31 октября 2013 года получено разрешение МТУ Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию кабельных линий.
- В ноябре и декабре проведен ремонт трансформаторов и кабельных линий.
- В декабре был проведен ремонт АСКУЭ дома.
- 11 декабря с помощью АСКУЭ техническим центром были одномоментно сняты показания со всех счетчиков.
- 18 декабря в Энергосбыт был сдан пакет документов для получения записки на включение постоянного электроснабжения.
- 18 декабря записка на включение постоянного электроснабжения была передана Южный РЭС ОАО «ОЭК».
- 24 декабря жилищно-гаражный комплекс расположенный по адресу улица Чертановская дом 48 корпус 3 был переведен на постоянную схему электроснабжения.
- С нового года начались работы по заключению договора постоянного электроснабжения комплекса и открытия квартирных лицевого счетов.

Таким образом, правление ТСЖ считает выполненной первоочередную задачу на 2013 год.

2. Заключено мировое соглашение с генеральным подрядчиком при строительстве дома ЗАО «Моспромстрой», по которому последнее обязалось выполнить ряд работ по устранению недостатков, допущенных при строительстве дома:

- работы по установке элементов противопожарной системы, ее наладке и сдаче в эксплуатацию,
- Работы по гидроизоляции кровли здания, работы по наладке приточных (П1, П2, П3, П4, П5, П6, П7, П8, П9, П10) и вытяжных (В1, В1р, В2, В2р, В3, В3р, В4, В5, В6, В7, В8, В9, В11, В12, В15) вентиляционных систем автостоянки и других технологических помещений и сдаче их в эксплуатацию,

- работы по наладке автоматики ИТП (индивидуального теплового пункта) и сдаче его в эксплуатацию,
 - работы по гидроизоляции подземной автостоянки, работы по заделке трещин в наружных стенах техэтажа,
 - работы по теплоизоляции квартир.
3. По выполнению мирового соглашения с ЗАО «Моспромстрой» совместно с сотрудниками последнего проведено обследование перечисленных в мировом соглашении квартир, по результатам которого ЗАО «Моспромстрой» выполняло свои обязанности по регулировке оконной и балконной фурнитуры, утеплению квартир. По гидроизоляции паркинга и кровли ЗАО «Моспромстрой» работы согласно акту определения работ по адресу ул. Чертановская дом 48 корпус 3 выполнены кроме гидроизоляции по периметру шахт дымоудаления ВД5 и ВД6 автостоянки.
4. Заключено соглашение с Государственным казенным учреждением города Москвы «Городской центр жилищных субсидий», в результате которого соответствующие категории граждан получили льготу по оплате потребленной электроэнергии.
5. В 2014 году ТСЖ вновь получена субсидия города на оплату услуг жителями по содержанию и ремонту. Зарегистрированные в доме собственники жилья в зависимости от метража квартиры и количества проживающих получили снижение оплаты услуг до 55%.
6. Отменено определение Тимирязевского районного суда о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда о государственной регистрации права собственности Вологурина К.А. на нежилое помещение XV (пристройку «автозапчасти»), что позволило избежать подключения ее к инженерным системам дома, что в свою очередь позволило предотвратить аварийную ситуацию увеличения нагрузки на инженерные системы дома по сравнению с запроектированными.
7. Проведены переговоры и судебный процесс (включая апелляционную инстанцию) с ОАО «МОЭК», в результате которых удалось рассрочить оплату поставленной в дом тепловой энергии без применения каких-либо финансовых санкций.
8. Осуществлены следующие мероприятия по взысканию задолженности с собственников помещений: информация о квартирах, собственники которых имеют задолженность свыше 30 000 рублей регулярно размещалась на сайте ТСЖ и в холле на первом этаже дома, таким собственникам направлялись претензионные письма с предупреждением об ограничении подачи коммунальных ресурсов и обращении в суд в случае непогашения задолженности, до подключения дома на постоянную схему

электроснабжения в ряд квартир, принадлежащих должникам, с соблюдением установленного законом порядка была ограничена поставка электроэнергии, с ряда собственников помещений задолженность истребуется в судебном порядке.

9. В качестве третьего лица ТСЖ участвовало в рассмотрении 15 дел по искам ООО «Сити Девелопментс» о взыскании задолженности. По всем таким делам, рассмотрение которых окончено, исковые требования ООО «Сити Девелопментс» не были полностью удовлетворены.
10. Официально получено разрешение на привлечение иностранного работника. Оформлен слесарь-сантехник Щербина Ю.А. из Республики Молдова.
11. Разработан и запущен новый сайт ТСЖ в сети интернет, позволяющий подавать с его помощью показания водомеров в бухгалтерию ТСЖ, оставлять заявки сотрудникам ТСЖ.
12. В июне-июле осуществлено плановое обследование состояния водомеров, замена при необходимости, снятие их показаний.
13. Осуществлены следующие мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества в доме:
 - 1) Ремонт входной группы с укладкой износостойчивого керамогранита, окраской стен, укрепления углов, установкой навесного потолка, новых потолочных и настенных светильников;
 - 2) Проведены следующие работы по устранению проникновения дождевой воды в здание через технического этаж:
 - проведена герметиком гидроизоляция межбалочных швов;
 - заделаны цементным раствором межкляжочные швы;
 - кирпичные стены и межкляжочные швы обработаны двумя слоями гидрофобного раствора.
 - 3) Проведена подготовка дома к отопительному сезону 2013/14, благодаря чему удалось избежать аварий в общедомовой системе отопления. Аварии внутриквартирных систем отопления были вызваны низким качеством радиаторов отопления импортного производства.
 - 4) Выполнен ремонт плиточного покрытия, ступеней у подъезда дома, плитка уложена на новый цементный раствор;
 - 5) Окрашены ограждения на крыше;
 - 6) Осуществлены ремонт и восстановление оцинкованных листов на крыше и вентиляционных шахтах;
 - 7) Выполнена прочистка труб канализации (извлечен предмет типа лом) и частичная замена труб канализации на -2 этаже;

- 8) Сделаны технологические отверстия для устранения засоров системы удаления ливневых стоков (не было сделано при постройке дома);
- 9) Осуществлена замена запорной арматуры (со сваркой) на стояках водоснабжения в 9 квартирах;
- 10) Заменено 28 ручек и 15 доводчиков на дверях в общих коридорах.

Для принятия необходимых решений в отчетный период правлением ТСЖ было проведено 1 собрание:

29 марта 2013 года – очное.

Осуществлены следующие мероприятия по благоустройству:

1. Заделаны отверстия в дорожном покрытии, уложен новый асфальт возле шлагбаума и контейнерной площадки для сбора мусора;
2. Проведен ремонт бордюрного камня на въезде в подземный паркинг, у подъезда дома;
3. Сделан пандус для съезда колясок с северо-восточного угла дома;
4. Установлено два дополнительных светильника на детской площадке;
5. Заложены дренажные трубы для отвода воды с детской площадки.
6. Установка цветочниц, разбивка клумб, посадка газона и цветов;
7. Окраска малых архитектурных форм;
8. Нанесение дорожной разметки места стоянки спецтранспорта;
9. Организован детский праздник Новый Год.

Годовой план содержания и ремонта на 2013 год выполнен в целом за исключением:

- восстановления системы пожарной сигнализации, ремонтно-восстановительных работ на системе пожарного водоснабжения, пожарооповещения, устранение предписаний МЧС – это должно сделать ЗАО «Моспромстрой» своими силами и за свой счет после включения электричества по постоянной схеме;
- создание дренажной системы детской площадки – были осуществлены работы по ее созданию, но решить проблему намеченным способом не удалось, вода по-прежнему уходит медленно. Заложённые трубы заилились и не работают.

Необходимо сделать уклон дворовой площадки согласно проектной документации.

Председатель правления

ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3»



Горностаев М.В./

31.03.14