

11.2

## 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 2012 году.

В отчётном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение Уставных обязанностей правления, решений общего собрания и замечаний ревизионной комиссии. Приоритетом деятельности Товарищества являлась нормальная эксплуатация дома, в том числе с учетом отсутствия подключения по постоянной схеме электроснабжения.

### **По решению общедомовых проблем был осуществлен ряд мероприятий:**

1. По вопросу подключения дома на постоянную схему электричества (ОЭК, Мосэнергосбыт, Моспромстрой, Префектура ЮАО) было проведено несколько совещаний, процесс в арбитражном суде, достигнуто решение. В данный момент устранены все технические проблемы, препятствовавшие подключению. Органы государственной власти и строительные организации гарантируют подключения в течение I квартала 2013 года.
2. По вопросу строительных недоделок (Моспромстрой) было направлено заявление в прокуратуру города Москвы, Чертановскую межрайонную прокуратуру, Комитет государственного строительного надзора города Москвы. 25 октября 2012 года состоялось заседание на объекте с представителями ЗАО «Моспромстрой» и Мосгосстройнадзора: закреплены рамочные обязательства по устранению недостатков. В Арбитражном суде города Москвы состоялось 6 заседаний по данному вопросу. Мирное соглашение будет подписано в течение I квартала 2013 года, но Моспромстрой не возьмет на себя устранение глобальных недостатков по протечке паркинга и кровли, так как они являются результатом проектной ошибки, а не некачественно выполненных им работ.

Также компанией «Моспромстрой» была восстановлена плитка на фасаде здания, частично устранены течи в подземном паркинге.

3. Выигран арбитражный суд против ООО «СИТИ ДЕВЕЛОПМЕНТС», решением которого полностью подтверждены полномочия ТСЖ на управление домом. Однако, не смотря на это, в течении всего года бывшая управляющая компания неоднократно препятствовала работе по управлению домом. Неоднократно фальсифицировались результаты общих собраний, 21.11.12 была произведена попытка силового захвата жилого дома. По факту рейдерского захвата управления домом Кичуевым Амарасхабом Омаровичем и Вологуриным Константином Александровичем:

Срочно был «заморожен» банковский счет ТСЖ.

Проведено внеочередное общее собрание членов ТСЖ по выбору членов правления, осуществлена государственная регистрация его решения.

Направлены соответствующие заявления в органы МВД и прокуратуры;

Подан иск в суд о признании недействительной записи о выборе Кичуева А.О. председателем ТСЖ.

4. Выявлена причина перебоев в работе лифтов: УК «СИТИ ДЕВЕЛОПМЕНТС» в период своего управления домом привлекло ООО «ГК Практика» вместо ООО «РусСтиль» с целью экономии денежных средств. Однако в ООО «ГК Практика» нет специалистов по обслуживанию лифтов, установленных в доме, отсутствуют каналы по закупке запчастей. С тех пор, как ТСЖ заключило договор на обслуживание лифтов с ООО «РусСтиль» частота перебоев значительно снизилась.

5. ТСЖ участвовало в около 30 судебных процессах о взыскании задолженности жителей перед ООО «Сити Девелопментс». Во всех случаях, когда жители также принимали участие в процессах, успешно: на жителей не была возложена двойная обязанность по оплате услуг за сентябрь и октябрь 2011 года.

6. ТСЖ 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%.

7. Осуществлено раскрытие информации о деятельности ТСЖ в соответствии с постановлением Правительства РФ в сети Интернет и в общедоступном помещении дома.
8. В связи с жалобами жителей на перебои в работе терминала по приему платежей в холле дома, установлен другой терминал. Если он покажет себя хорошо, то первый будет удален.
9. Осуществлены следующие мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества в доме:
  - 1) Была проведена подготовка дома к отопительному сезону 2012/13, благодаря чему удалось значительно сократить количество аварийных отключений электричества и проблем с водоснабжением;
  - 2) Проведено полное обследование работоспособности лифтового хозяйства, намечен план работ по замене необходимых узлов;
  - 3) Произведен ремонт и настройка насосов подачи воды и отопления;
  - 4) Проведена плановая замена манометров и задвижек ИТП;
  - 5) Произведен технический ремонт КТПн, заменены вставки;
  - 6) Заменена основная часть запирающих кранов на стояках ГВС и ХВС;
  - 7) Были отключены незаконные потребители отопительной и электрической системы;
  - 8) Установлены зеркала в подземном паркинге;
  - 9) Восстановлена документация поквартирного учета граждан.

**Для принятия необходимых решений в отчетный период правлением ТСЖ было проведено 3 собрания:**

12.04.12 очное – кворум не набран;

01.06.12 – 30.07.12 заочное – кворум не набран;

24.11.12 очное внеочередное по выбору членов правления – состоялось.

**Осуществлены следующие мероприятия по благоустройству:**

1. Установка гимнастического комплекса и каруселей на детской

площадке;

2. Установка цветочниц, разбивка клумб, посадка газона и цветов;
3. Постройка контейнерной площадки для бытового мусора;
4. Установка зеркал на въезде в паркинг;
5. Установлены электронные замки на входе в подъезд и на каждом из этажей подземной автостоянки;
6. Проведена реставрация дренажной системы детской площадки (чтобы окончательно решить проблему застаивания вод на ней необходимости провести разуклонивание, что ТСЖ планирует осуществить после проведения ЗАО «Моспромстрой» работ по гидроизоляции паркинга);
7. Проведены детские праздники Нового Года и масленицы.

**Годовой план содержания и ремонта на 2012 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.

- устранения течи в подземном паркинге – работы по инъектированию трещин ЗАО «Моспромстрой» своими силами и за свой счет проведены, но течь осталась;

- ремонта трещин кровли – он произведен ЗАО «Моспромстрой» частично, будет закончен в 2013 году;

- оформления документов на аренду земельного участка – правление ТСЖ пришло к выводу о несвоевременности возложения на жителей расходов по налогу на землю.

12 марта 2013 года

Председатель правления

ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3»



Смирнов С.А./