

**ОТЧЕТ**  
**правления**  
**Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»**  
**за 2015 год**

2016 год

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2015 год

### **Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!**

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2015 год.

В 2015 году в состав правления состоял из следующих членов:

1. Красникова Наталья Николаевна – Председатель правления
2. Сироткин Илья Михайлович
3. Сучкова Татьяна Евгеньевна
4. Мартынов Андрей Николаевич
5. Мусиенко Андрей Николаевич
6. Ситникова Любовь Анатольевна

### **Работа правления ТСЖ «Нежинская, 4» в 2015 году**

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 16 собраний правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы. Со всеми протокола Вы можете ознакомиться на официальном сайте [www.тсжнежинская4.рф](http://www.тсжнежинская4.рф)

При осуществлении своей деятельности правление ТСЖ придерживалось положений Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

За договорами осуществлялся постоянный контроль. Все акты выполненных работ подписывались, после выполнения объема работ или поставки услуг в полном объеме.

Все поставщики материалов и услуг отбирались путем сравнения коммерческих предложений, и выбиралось наименьшее по стоимости.

## Отчет о работах, произведенных в 2015 году

(с июня 2015 года по апрель 2016 года)

### *Эксплуатация многоквартирного дома:*

- полный осмотр дома проводился еженедельно на регулярной основе;
- по мере потребности проводились замены ламп, ремонт светильников (в т.ч. ДРЛ), монтаж новых светильников, замена трансформаторов в подвале, регулирование реле времени в зависимости от времени захода и восхода солнца, распределение нагрузки по ГРЩ.
- проведены работы (1 раз в 3 года) по измерениям сопротивления изоляции;
- проведена поверка средств защиты;
- проведены ряд мер по подготовки дома к отопительному сезону, промыты системы отопления, проведена опресовка, проверка и калибровка приборов учета, замена термометров, манометров;
- запуск системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы);
- проведение обслуживания узлов учета тепловой энергии, в теплоцентре установлен редуктор давления;
- обслуживание домофона; проведена двух домофонов в 9 и 14 подъездах, в следствие того, что они ремонту не подлежали;
- проведен осенний, весенний осмотр дома, составлен акта осмотра;
- проводилась дератизация (обработка против блох проводилась по мере надобности);
- проведена обработка стропил огнезащитным раствором;
- проведение технического обслуживания лифтов; установлен котроллер привода дверей в замен вышедшего из строя (человеческий фактор);
- проводилась очистка кровли от снега и наледи в зимний период и период осадков;
- уборка прилегающей территории от снега, листьев и мусора;
- уборка подъездов;
- проведена проверка и очистка вентиляционных каналов;
- проведены работы по оснащению квартир счетчиками учета воды, плановые замены приборов учета воды;
- прочистка канализационной сети 8 подъезд;
- очистка канализационного люка у парадной 6.
- прочистка канализационной сети  $\varnothing$ 110 парадная 6.
- прочистка канализационной сети  $\varnothing$ 150 от люка 1-2 парадная. Прочистка 2-х стояков канализации.
- прочистка фильтров на линии ГВС ИТП№1и ИТП№2.
- прочистка фильтров прямого и обратного трубопроводов ИТП№1.
- регулировка параметров подачи теплоносителя системы Ц.О. ИТП№1 и ИТП№2.
- прочистка засора канализационной сети  $\varnothing$ 100 парадная 12-13.
- прочистка канализационной сети подвал 6 подъезд;
- прочистка канализационной сети  $\varnothing$ 100 подвал 7-8 подъезд;
- прочистка канализационной сети  $\varnothing$ 150 от люка 1-2 подъезд; Прочистка 2-х стояков канализации.

- уборка дворовой территории от снега и наледи.
- 12-13 подъезд подвал. Прочистка канализационной сети  $\varnothing 100$
- прочистка сопла в ИТП № 2 Прочистка фильтра на прямом трубопроводе ИТП №2
- 1-2 парадная подвал. Прочистка канализационной сети  $\varnothing 100$

*Проведены следующие ремонтные работы:*

- Замена части стояка ГВС с нарезанием резьбы  $\varnothing 32$  в подвале парадная 8 кв 167.
- Замена стояков ХВС ГВС с подключением к внутриквартирной разводке и нарезкой двух резьб  $\varnothing 1$  кв 32,40
- Замена стояков ХВС ГВС в подвале парадная 1,2 кв 32,40.
- Замена части стояка ГВС в подвале парадная 1,2. Врезка обратного клапана  $\varnothing 1/2$  в внутриквартирную разводку ГВС.
- Ремонт потолка кв 71.
- Ремонт стен в правлении ТСЖ.
- Замена отсекающего крана ХВС  $\varnothing 32$  подвал 6 парадная .
- Ремонт вентиляционных каналов здания литера А.
- Ремонт вентиляционных каналов здания литера Б.
- Кв 208 усложненная замена стояка ЦО с проходом перекрытий и бурением новых отверстий под трубу;
- Кв 205 замена части стояка ЦО с подключением к радиатору;
- Чердак 12 подъезд. Замена стояка ЦО до отсекающего крана;
- Замена крана ГВС в ИТП №2;
- Замена отсекающих кранов ЦО с перебокой сгонов чердак подъезды 13-15;
- Замена стояков ХВС, ГВС с подключением к внутриквартирной разводке и установкой крепежа кв. 29,37,47,57,67;
- Усложненная замена стояков ХВС и ГВС в подвале 1 и 2 подъездов с установкой крепежа
- Замена отсекающих кранов ЦО чердак 1-2 подъезд;
- Замена отсекающих кранов ЦО чердак 10-12 подъезд;
- Замена консерванта системы Ц.О.;
- Замена крыловых задвижек системы Ц.О. 12 шт, подвал подъезды 6,7,12,13, ИТП, чердак подъезд 2-3;
- Замена отсекающих кранов  $\varnothing 1$  и  $\varnothing 1/2$  чердак 2-3 подъезды;
- Слив и заполнение системы ХВС, ремонт розлива ХВС с использованием сварки в подвале 1 подъезд;
- Замена двух подводящих труб от стояка Ц.О. кв 176 к радиатору кв 175.
- Переборка резьбового соединения радиатора кв 173.
- Гидроизоляция балкона и отлива кв 53.
- Мелкий ремонт крылец подъездов 1,3,7,12,13,14,15 и автошкола.
- Замена 10 м лежака канализации с устройством поддерживающих столбов, подъезд 13-14.
- Замена части розлива ХВС подвал 1 подъезд.
- Кв 45. Замена стояка канализации  $\varnothing 100$  с устройством крепежа

- Кв 18. Усложненная замена части стояка ХВС с проходом перекрытия и установкой крепежа
- Кв 37. Ремонт резьбового соединения на радиаторе с отключением и запуском стояка Ц.О.
- Кв 92. Замена стояка канализации  $\varnothing 100$  с устройством крепежа
- Ремонт водосточной трубы. Парадная 1;
- Слив и запуск системы ЦО 7 этажной части с последующим сбросом воздуха со стояков. Замена отвода  $\varnothing 1/2$  на верхнем розливе ЦО 7 этажной части с использованием сварки.
- Кв 135. Замена резьбового соединения  $\varnothing 32$  на стояке ХВС.
- Кв 89. Замена части трубы ЦО на чердаке с проходом перекрытия.
- Отключение слив и запуск систем ХВС ГВС. Замена части розлива ГВС с переборкой резьбовых соединений, заменой отсекающего крана и подключением стояка, с использованием сварки.
- Замена 20 м лежака канализации  $\varnothing 100$  с устройством поддерживающих столбов, установкой хомутов и подключением 2 стояков. подъездов 14-15.
- Замена 4м лежака канализации  $\varnothing 100$  с установкой хомута и подключением к стояку.
- Замена 3.5м лежака канализации  $\varnothing 100$  с установкой хомута и подключением к стояку.
- Ремонт откосов входных дверей подъездов 2,3,12,13,14,15

#### *Ежегодная проверка знаний, обучение работников ТСЖ «Нежинская, 4»*

- проверка знаний при эксплуатации электроустановок;
- обучение ответственного за газовое хозяйство;
- проведение инструктажей, ведение необходимой документации;

#### *Текущая работа*

- ведение кадрового делопроизводства;
- ведение договорной работы;
- ведение документооборота компании;
- работа с поставщиками услуг и материалов;
- ведение работы по борьбе с неплательщиками;
- работа с обращениями граждан;
- проведение работ с собственниками по освобождению лестничных маршей, выдача предписания лицам, установившим незаконно перегородки.
- подготовка положений и инструкций;
- фиксация аварий в квартирах по вине собственников;
- участие в заседаниях ассоциации ТСЖ;
- проверка ТСЖ Жилищной инспекцией; Прокуратурой по заявлениям собственников многоквартирного дома;
- работа юристов:  
консультации по подвальным помещениям общего имущества, по проведению собраний, присутствие на них, договора, обращения в различные инстанции  
**участие в судебных заседаниях по исковым заявлениям:**

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2015 год

- ✓ Богер В.В. к председателю ТСЖ «Нежинская, 4» о лишении полномочий председателя. Отказано в удовлетворении иска.
- ✓ По гражданскому делу №2-8739/2015. Истец Гинзбург А.А. у ТСЖ «Нежинская, 4» - ввод в эксплуатацию счетчиков тепловой энергии в кв. №8. Отказано в удовлетворении иска.
- ✓ Участие в заседании о взыскании задолженности 3Н, 4Н – Костин М.В. Принято заочное решение 20.04.2015 года. 29.09.2015 года направлено постановление о запрете регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества.
- ✓ Участие в заседании по 9Н. 27.04.2015 вынесено заочное решение о взыскании задолженности. Котяева Е.А. 220 932 руб. 20 коп.  
Написано заявление 26.10.2015 об изготовлении исполнительного листа.

## План работ июнь 2016 год – май 2017 года

По новым тарифам на текущий ремонт год мы должны собирать 1 209 432 рублей. Из-за неплательщиков сумма на текущий ремонт будет составлять 859 000 рублей.

Исходя из этого правление ТСЖ «Нежинская, 4» подготовила план работ:

По результатам обследования в апреле 2016 года, был составлен акт, в котором **указаны аварийные работы и работы, переложённые членами правления**, которые являются первоочередными:

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, включая материалы по состоянию на май 2016 года, руб.
1.	Замена розлива ХВС от водомерного узла о 1 подъезда d 110 мм – 150 п.м. Общая центральная труба	500 000
2.	Ремонт балкона, кв. 53	50 000
3.	Восстановление цоколя, Лит Б	30 000
4.	Сантехнические работы (аварийные)	279 000
<b>5.</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>859 000</b>

### **Необходимые работы, требующие замены инженерные системы в ближайшее время, в случае оплаты задолженности собственников помещений:**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, включая материалы по состоянию на май 2016 года, руб.
1.	Замена 12 стояков ХВС, ГВС, - Литера А	840 000
2.	Замена розлива отопления Литера Г, Лит А	1 500 000
3.	Замена розлива ГВС по подвалу лит А и лит Г – 350 п.м.	1 000 000
<b>4.</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>3 340 000</b>

### **Общестроительные работы:**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, включая материалы по состоянию на май 2016 года, руб.
1.	Восстановление всех поврежденных ступеней в подъездах	50 000
2.	Ремонт крылец	154 900
3.	Ремонт отливов балконов	40 000
<b>4.</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>244 900</b>

**Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены задолженности от 10 000 рублей):**

<b>Литера А (количество всего квартир 119)</b>	Заложность 9 квартир собственников - 280 800 руб.+ 1 квартира госфонд – 14 100 руб. Итого задолженность 294 900 руб.
<b>Литера Б (количество всего квартир 58)</b>	Заложность 19 квартир собственников 944 400 руб.+ 1 квартира госфонд – 200 900 руб. Итого задолженность 1 145 300 руб.
<b>Литера Г (количество всего квартир 67)</b>	Заложность 11 квартир собственников на общую сумму 374 900 руб.