

Отчёт о работе Правления ТСЖ «Солнечная поляна» в 2021 году

Членами Правления ТСЖ «Солнечная поляна» являются 8 собственников помещений домов, обслуживаемых ТСЖ: по одному представителю от каждого многоквартирного дома (МКД), входящего в состав ТСЖ.

На общем собрании членов ТСЖ «Солнечная поляна» от 30.06.2021г. был утвержден новый состав Правления ТСЖ на 2021-2023г.г.: Метелкина К.Г. (дом № 1), Горбач Р.Е. (дом № 2), Яровая О.В. (дом № 3), Вилисов А.А. (дом №3/1), Кузянина Н.Ю. (дом №3/2), Нейманн Е.В. (дом № 46), Кальченко Т.В. (дом № 47), Рассомахин Г.К. (дом № 48).

Ревизором ТСЖ на 2021 - 2023 г.г. избрана Гейдарова Г.В.

Решением Правления ТСЖ от 20.07.2021г. № 3 продлен срок полномочий Председателя Правления ТСЖ Рассомахина Г.К. и секретаря Правления ТСЖ Кузяниной Н.Ю. на срок по 01.07.2023г.

В связи с прекращением членства в ТСЖ Горбач Р.Е. на общем собрании ТСЖ «Солнечная поляна» от 17.12.2021г. в качестве члена Правления ТСЖ «Солнечная поляна» от дома № 2 утверждена кандидатура Руденко Елены Александровны.

В 2021 году было проведено 5 заседаний членов Правления ТСЖ «Солнечная поляна» (24.02.2021г. № 1, 13.05.2021г. № 2, 20.07.2021г. № 3, 09.11.2021г. № 4, 28.12.2021г. № 5).

В течение года Правлением ТСЖ решались следующие вопросы:

1. По финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ:

- контроль движения безналичных и наличных денежных средств ТСЖ;
- контроль соответствия расходов объёмам затрат, предусмотренным сметой;
- контроль использования средств резервного фонда;
- контроль над использованием общего имущества;
- контроль начисления платы за коммунальные услуги и содержание общего имущества собственников помещений МКД;
- подбор кандидата на должность управляющего ТСЖ;
- принятие решений по определению статей расходов для распределения затрат, произведенных на содержание общего имущества собственников помещений МКД;
- одобрено увеличение размера плановых расходов по статье сметы 3.2 "Организация работы офиса ТСЖ" на обслуживание орг.техники, компьютеров и ККМ до 20 000,00 рублей в связи с установкой ККМ и необходимостью покупки накопителя информации о платежных операциях.

2. По эксплуатации, обслуживанию и ремонту общего имущества МКД:

- контроль качества и объёма работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД;
- контроль приобретения дорогостоящего оборудования; согласование приобретения монитора с более крупным экраном в связи с большим объемом работы, выполняемым работниками бухгалтерии;
- принятие решения о привлечении специализированной организации для восстановления работоспособности оборудования ИТП - общества с ограниченной ответственностью «Теплоэнергоресурсосбережение» (написание программного обеспечения для контроллеров автоматики, проверка режимов работы насосов, регулирующих клапанов с электроприводом, датчиков давления и температуры, корректировка температурных графиков по цене 85 000,00 рублей (17 000,00 рублей за одно ИТП)) в связи с необходимостью восстановления систем автоматического регулирования температуры теплоносителя отопления и ГВС по причине частых сбоев в работе (ИТП домов №№ 1, 3, 46), а также выхода из строя и регулирования температуры вручную (ИТП домов №№ 3/1-3/2, 47-48);
- принятие решения о ремонте снегоуборочной машины CRAFTSMAN в пределах 40000,00 рублей в связи с высокой ценой на новую качественную снегоуборочную технику и необходимостью наличия второй снегоуборочной машины на случай поломки имеющейся, учитывая большую площадь убираемых территорий;
- согласование места установки контейнера для сбора ТКО в связи с демонтажом по предписанию органов ГИБДД мусорокамеры, расположенной в межквартальном проезде между Микрорайонами 5 и 6;
- в связи с обращением собственников помещений дома № 3/2 по вопросу изменения схемы электроснабжения шлагбаума принятие решения о подключении шлагбаума к источнику электропитания, не связанного с домом № 3/2, а также о выполнении ремонта асфальтового покрытия на въезде в автостоянку дома № 3/2 за счет средств собственников шлагбаума.

3. По обеспечению правовой основы в работе ТСЖ:

- регулярное обновление реестра собственников помещений МКД и членов ТСЖ;
- проведение членами Правления ТСЖ опросов собственников помещений МКД для принятия решений по текущим вопросам ремонта, эксплуатации и благоустройства домов и прилегающих территорий;
- систематический контроль над заключением договоров на ремонт общего имущества;
- подготовка ответов на обращения членов ТСЖ и жителей МКД, обслуживаемых ТСЖ «Солнечная поляна»;
- подготовка обращений в различные инстанции (Администрация р.п. Краснообска, Фонд модернизации ЖКХ НСО и пр.);
- выдача предписаний собственникам помещений МКД в случаях нарушения правил, установленных решениями общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений МКД;

- разработка и представление на утверждение общим собранием членов ТСЖ, проведенном в период с 07 по 17 декабря 2021 года, новой редакции Положения об оплате труда работников ТСЖ «Солнечная поляна», в т.ч. в связи с необходимостью ежегодной индексации оплаты труда работников ТСЖ;
- контроль над процессом рассмотрения искового заявления собственника подвального нежилого помещения в доме № 46 Федика В.Н. о компенсации ущерба в связи с аварийной ситуацией, произошедшей 20.07.2020г. в подвале дома № 46; согласование апелляционного обжалования решения Новосибирского районного суда Новосибирской области по гражданскому делу № 2-1512/2021, а также подачи жалоб в ГЖИ НСО и прокуратуру Новосибирского района по факту незаконной реконструкции и присоединения подвальных помещений к квартире Федика В.Н.

4. По обеспечению финансовой стабильности:

- в 2021 году была продолжена работа с лицами, имеющими задолженность перед ТСЖ. Взыскание задолженности в течение года осуществлялось в порядке досудебного урегулирования споров путем систематического устного напоминания о необходимости внесения платы за жилье. В целях реализации данной работы было принято решение о выдаче предписаний о необходимости оплаты лицам, имеющим задолженность более 50 000,00 рублей, предупреждении собственников о приостановлении подачи коммунальных ресурсов (электроэнергии) злостным неплательщикам и последующем направлении документов в суд в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта общего имущества;
- все вопросы, возникавшие в связи с начислениями за коммунальные услуги и содержание общего имущества, решались в рабочем порядке.

5. Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ:

- в связи с тем, что на территории Новосибирской области до 31.05.2021г. продлен режим повышенной готовности по причине пандемии коронавирусной инфекции, ежегодное отчетное общее собрание членов ТСЖ «Солнечная поляна» за 2020 год проведено в форме заочного голосования в период с 20 по 30 июня 2021 года;
- проведение в период с 10.11.2021г. по 01.12.2021г. голосования по выбору нового члена Правления ТСЖ «Солнечная поляна» от дома № 2 Руденко Е.А., взамен выбывшей Горбач Р.Е.;
- проведение общего собрания членов ТСЖ по утверждению сметы расходов на содержание общего имущества проведено в форме заочного голосования в период с 07 по 17 декабря 2021 года в связи с продлением на территории Новосибирской области до 31.12.2021г. режима повышенной готовности по причине пандемии коронавирусной инфекции;
- проведение в форме заочного голосования в период с 07 по 17 декабря 2021 года общего собрания собственников помещений дома № 47 по вопросу предоставления ПАО «МТС» возможности использования конструктивных элементов многоквартирного жилого дома № 47, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 5 (МКД), а именно участка кровли (в том числе на кровельной надстройке здания и участка кровли

МКД) общей площадью 20 кв.м, в целях размещения и эксплуатации оборудования базовой станции сотовой связи, антенно-фидерных устройств и кабельного моста.

6. Взаимодействие с администрацией р.п. Краснообска:

- систематические обращения по фактам ненадлежащего содержания прилегающих территорий (внутриквартальные проезды, выезды на улицу Северную и т.д.);
- взаимодействие по вопросу определения места установки контейнера для сбора ТКО, аналогичного установленному у Гастронома, расположенного по адресу: р.п. Краснообск, Микрорайон 6, д. 1;
- согласование площадки для сбора КГО (мусорокамера, расположенная между 5 и 6 Микрорайонами у лесопарка им. Синягина);
- неоднократные обращения по вопросу установки контейнера для сбора ТКО у дома № 3/2 взамен демонтированного по предписанию органов ГИБДД;
- систематические обращения по вопросу обслуживания инженерных сетей Микрорайона 5 (в т.ч. в связи со скоплением воды в теплотрассе, оказывающем влияние на снижение температуры теплоносителя) и необходимости включения в бюджет р.п. Краснообска на 2022 год средств на их обслуживание.

И в заключение:

Мы благодарим всех жителей, которые проявляют инициативу в решении вопросов обслуживания наших домов, находят время для изучения наших проблем и поиска их решения, участвуют в организации и контроле ремонтных работ, и всех, кто просто ответственно относится к участию в общих собраниях и добросовестно исполняет свои обязанности собственника помещений и члена ТСЖ.

Председатель Правления ТСЖ «Солнечная поляна» Г.К. Рассомахин

Секретарь Правления ТСЖ «Солнечная поляна» Н.Ю. Кузянина