

ОТЧЕТ  
правления ТСЖ «Новая слобода» (2016-18гг.)

Общим собранием ТСЖ «Новая слобода» 26.09.2016г. избрано правление состоящее из 7 членов, председателем на заседании правления 17.10.2016г. избран Послов С.В.

За прошедший период проведено 15 заседаний правления, рассмотрено 105 вопросов, из них 13 по заявлениям жителей(по 9 принято положительное решение, по 4 отказано). Основные вопросы — промерзание рустов, протечки крыши(до ремонта), обеспечение ГВС, развитие детского городка.

Работа правления и технического персонала ТСЖ была направлена на обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования дома особенно в зимний отопительный период, поддержание санитарного состояния мест общего пользования, своевременный вывоз бытового и крупно-габаритного мусора, надлежащего состояния прилегающей территории.

За прошедший период:

- установлены усиленные двери выходов на крышу 10-11подъездов, проведен местный ремонт кровли в связи с вандальными действиями подростков;

- установлен обратный клапан на выпуске канализации офисных помещений в цокольном этаже;

- выполнены восстановительные работы по пожарно-охранной сигнализации 6-9 подъездов;

- закуплены 3шт. мусорных металлических евроконтейнеров (пластиковые вышли из строя — оплавилась), отремонтированы 4шт. выкатных контейнеров(проржавели, деформировались при механизированной погрузке, сломались колеса);

- заменены задвижки ХВС в 6-9 подъездах;

- выполнен ремонт детского городка(качели, горка, подсыпка песка, многослойная фанера);

- проведены дезинфекционные обработки подвала 1-6 подъездов, ряда квартир и мусоропровода от муравьев(по заявкам жителей);

- смонтирована вентиляция на канализационных стояках техэтажа 2 подъезда;

- заменен стояк отопления с 9 по 12 этаж 3п.

С февраля 2015 года ТСЖ получает взносы на капремонт. С конца 2016г. и 2017 выполнены работы намеченные Планом капремонта в т.ч.

- заменены электрооборудование, провода и кабели в 1-5 подъездах;

- выполнено утепление наружных стен на 1,3,9 подъездах;

- выполнено утепление внутренних стен аварийной лестницы 1-5 подъездов со стороны кухни;

- выполнена замена розлива ХВС 1-2 подъездов;
- выполнены ремонт кровли 1-7 подъездов.

Предстоит в ближайшее время откорректировать план капремонта с учетом потребности в ремонтах, реального поступления взносов на капремонт, подготовка проектно-сметной документации. В связи с этим встает кадровый вопрос, т. к. в ТСЖ нет специалиста имеющего соответствующее образование и уровень компетентности. Это так же относится и к обслуживанию сложного инженерного оборудования и здания МКД. Либо надо вводить должность инженера(главного инженера), либо необходимо заключать соответствующий договор с организацией.

Остается большой проблемой задолженность по оплате услуг ЖКХ и взносам капремонта. С привлечением юристов в 2017 году взыскано — 800тыс.рублей, в т.ч. 280 тыс. рублей с администрации города Нижнего Новгорода, имевшей задолженность за муниципальные квартиры с 2015 года(аналогично подан иск на взыскание с города взносов капремонта за тот же период). Судебная работа будет продолжена и в дальнейшем, на ряду с непосредственной работой с должниками с частичным ограничением коммунальных услуг злостным неплательщикам.

Размер платы за содержание и ремонт составляет — 29,78руб.\кв.м., это на 2,33руб. меньше, чем установленный администрацией города Нижнего Новгорода и на 7руб. меньше, чем установленный УК «Наш дом» для аналогичного 12эт. панельного дома во 2 соцгороде(ул.Челюскинцев). С одной стороны это хорошо, это экономит денежные средства жителей дома, но в тоже время, это не дает возможности улучшать уровень обслуживания, комфортность проживания, благоустройства в более короткие сроки, к примеру по установке шлагбаумов на въезде на придомовую территорию, установке дополнительных видеокамер на парковках, в лифтах, пожарной лестнице, в целях повышения безопасности. На встречах при подготовке собрания необходимо данный вопрос обсудить с жителями, имея ввиду поднятия размера платы за содержание и ремонт хотя бы до уровня устанавливаемого муниципальной властью.

Продолжаются работы по намеченным программам:

- лифты. Проведенная профилактическая работа по лифтам, предоставление помещений ТСЖ для аварийной службы, мастерской и склада позволила сократить поломки и остановки лифтов. Так в 2017 году общий простой лифтов составил 47 дн. К сожалению имеет место порча новых лифтов в 10-11 подъездах из хулиганских побуждений подростками, из-за которых лифты суммарно простояли в сентябре-октябре 24дня(украдены противовесы, сожжены фотодатчики);

- энергосбережение. По первому этапу были заменены все светильники на 1 этажах подъездов на светодиодные. В настоящее время завершаются работы по замене светильников на светодиодные в лифтовых холлах на всех этажах и ламп накаливания на светодиодные в местах общего пользования. В дальнейшем будут заменены светильники и лампы в лифтах, подвальных и техэтажных помещениях, с установкой датчиков звука и

движения.

– теплосбережение. Впервые проведены работы по утеплению наружных стен 1,3,9 подъездов и внутренних стен аварийной лестницы 1-5 подъездов со стороны кухни. В дальнейшем следует проанализировать (с помощью тепловизора\*) какие участки наружных стен следует утеплить в первую очередь в целях устранения промерзания рустов и уменьшения потерь тепла через панели. Строительство 1-5 подъездов автозаводом велось в 1991-93гг. В то время ЗКПД-4 поставлял панели у которых теплопотери, по сравнению с панелями выпуска 2003-04гг., в 2 раза больше. В связи с этим теплопотребление первой половины дома больше.

– сети. В августе 2017 года теплотрасса к дому стала муниципальной. Почти 2 года понадобилось муниципалитету чтобы оформить бесхозные сети в собственность (инициатором был ТСЖ, который провел работу по постановке теплотрассы на кадастр и передал документы в КУГИ). Из-за аварийного состояния теплосетей в течение 2 лет на подаче ГВС в 1-5 подъезды был закрыт обратный трубопровод, ООО «Теплосети» не осуществлялась циркуляция горячей воды. Арбитражный суд Нижегородской области по иску ТСЖ\*\* к ООО «Автозаводская ТЭЦ», ООО «Теплосети», администрации города Нижнего Новгорода обязал последнюю (собственника теплосетей) в течение 3-х месяцев произвести ремонт теплотрассы в целях обеспечения циркуляции горячей воды МКД с соблюдением температуры согласно СанПиН 2.1.4.2496-09. Завершается оформление бесхозных сетей в муниципальную собственность наружных сетей ХВС и канализации вдоль 10-11 подъездов. Предстоит работа по понуждению КУГИ города к оформлению в муниципальную собственность всех сетей наружного освещения;

– благоустройство. По благоустройству выполнены работы по ограждению части территории, привозке плодородной земли, ремонту асфальтового покрытия. В рамках экологического городского проекта «Хвойный Нижний» наш ТСЖ, как один из трех победителей по Автозаводскому району, бесплатно получил 20 ёлок и посадил алею вдоль ул. А.Гайдара. Большое спасибо жителям дома, принявшим участие в посадке: Агееву С., Аляеву Н.,

Традиционно проведены праздники «Защитника отечества», 9 мая, Новый год. В этот раз на Рождество ёлку посетил Дед Мороз.

Правление ТСЖ

\* - в марте выполнено сканирование наружных стен МКД;

\*\* - дело А43-27511/2017