

«Одобрено»
 Решением Правления ТСЖ «Факел»
 Протокол № 3 «09.06» 2017 г.
 Председатель Правления
 Купрацевич Н.А.



ОТЧЕТ

Председателя правления ТСЖ «Факел»
 о проделанной работе за 2016 год

Деятельность ТСЖ «Факел» направлена на улучшение условий проживания граждан-собственников и членов их семей. Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые, и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСЖ.

В ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД ЗА 2016 ГОД БЫЛИ ПРОВЕДЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТ

Техническое обслуживание

В течение 2016-го года проводились работы по техническому обслуживанию систем, коммуникаций и конструкций многоквартирных домов жилого фонда ТСЖ «Факел». Также выполнялись мероприятия по санитарной обработке и благоустройству мест общего пользования домов и придомовых территорий. Помимо ряда плановых мероприятий, перечень и объемы которых установлены результатами весеннего и осеннего осмотров, а также действующим законодательством, произведены работы по устранению аварийных ситуаций.

Комплекс проведенных мероприятий включает в себя следующее:

- плановые и внеплановые осмотры домов и придомовых территорий, конструктивных элементов, систем холодного, горячего и электроснабжения, слаботочных устройств, устранение выявленных недостатков,
- техническое обслуживание и освидетельствование, а также страхование лифтов, как опасных производственных объектов,
- АДО и ТО внутреннего газового оборудования,
- аттестация электротехнического и электротехнологического персонала по группам допуска к электроустановкам,
- испытание СИЗ, используемых в электроустановках,
- аттестация персонала по требованиям охраны труда и техники безопасности,
- обучение персонала по курсу «Пожарно-технический минимум»,
- обучение персонала на допуск к тепловым установкам,
- приобретение и выдача спецодежды и СИЗ техническому персоналу,
- проведение планового ежегодного медицинского осмотра административного и технического персонала ТСЖ,
- переосвидетельствование огнетушителей, их перезарядка,
- проведение обязательных работ по дезинсекции и дератизации мест общего пользования,
- техническое обслуживание пожарных сигнализаций производственных помещений,

- работы по благоустройству территорий жилого фонда ТСЖ, в т.ч. ремонт и покраска малых архитектурных форм, установка ограждений газонов, монтаж оборудования на детских площадках, подвоз песка на детские площадки,
- озеленение прилегающих к домам территорий, покос травы в весенне-летний период,
- ремонт устаревшего, а также замена вышедшего из строя оборудования освещения мест общего пользования и придомовых территорий, с учетом требований правил эксплуатации электроустановок и в целях безопасной жизнедеятельности в многоквартирных домах,
- регулярная санитарная уборка помещений и территорий ТСЖ,
- ремонт и обслуживание домофонных систем, систем коллективного телевидения;
- плановое обязательное техническое обслуживание систем вентиляции многоквартирных домов жилого фонда ТСЖ, а также профилактика и ремонт выявленных при осмотре недостатков,
- анализ и выявление неработающих квартирных индивидуальных приборов учета ресурсов, а также приборов с истекшим сроком поверки, работа с собственниками по замене данных приборов учета,
- мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, такие, как: применение энергосберегающих ламп в светильниках мест общего пользования, внедрение в системы освещения мест общего пользования датчиков день-ночь и светильников с датчиками движения,
- в рамках подготовки к осенне-зимнему периоду, по согласованному с поставщиком тепловой энергии графику, произведены работы по гидродневмопромывке и опрессовке систем отопления домов жилого фонда ТСЖ, заменены, где требовалось КИП, запорная арматура,
- утепление дверных и оконных проемов входов в места общего пользования домов жилого фонда ТСЖ,
- ремонт утепления, где требуется, трубопроводов систем теплоснабжения домов жилого фонда ТСЖ,
- контроль и замена, где требуется, запорных устройств в дверях входов в места общего пользования,
- ремонт разбитых стен домов №146/3 по ул. Владимирская и №№213, 215 по ул. Ленина после ремонта стояков канализации,
- ремонт аварийных кровель над козырьками входов в подъезды домов №№143/1 (2-й подъезд), 143/2 по ул. Владимирская,
- ремонт аварийного стояка системы ГВС дома №143/4 по ул. Владимирская (1-й подъезд) на 7-м этаже,
- изготовление оградок из труб металлических на перилах входов в мусорокамеры домов №№211,213,215 по ул. Ленина и №143/3 по ул. Владимирская,
- устройство отсутствующего участка отмостки за домом №209 по ул. Ленин, согласно предписанию жилинспектора,
- замена аварийных труб ХВС и ГВС в подвале дома №217 по ул. Ленина (помещения технического персонала),
- техническое плановое обслуживание ручных газонокосилок Хускварна и Хитачи, как подготовка к работам по покосу травы на территориях жилого фонда ТСЖ,
- ремонт отмостки дома №211 по ул. Ленина, согласно предписанию Жилинспекции,
- ремонт выбоин на внутривортовых проезжих частях дорог, в т.ч. перед входом в нежилые помещения дома №217 по ул. Ленина,
- ремонт промышленным альпинистом стены фасада дома №209 по ул. Ленин, по обращению кв.№80,
- ремонт промышленным альпинистом металочерепичной кровли террасы кв.№20 дома №211 по ул. Ленина,

- ремонт промышленным альпинистом системы отвода атмосферных осадков с кровли террасы кв.№19 дома №211 по ул. Ленина,
- замена вышедшего из строя на внутреннем учете прибора учета электроэнергии мест общего пользования дома №217 по ул. Ленина,
- ремонт цепного барьера автоматического на въезде к дому №146/1 по ул. Владимирская,
- покраска металлического заборчика вокруг детской площадки во дворе дома №143 по ул. Владимирская,
- ремонт аварийного стояка ХВС дома кв.№№44,47,50,53 дома №217 по ул. Ленина,
- замена аварийного стояка канализации в кв. №№46,48,50,52,54, техэтаже и подвале дома №151 по ул. Ленина, с заменой внутренних квартирных коммуникаций канализации, подводящих к стояку, ввиду невозможности соединения старых с новым стояком,
- ремонт узла ввода ГВС домов №№146/2,3,1 по ул. Владимирская, в т.ч. замена аварийной запорной арматуры и узлов,
- ремонт узла ввода ГВС дома №217 по ул. Ленина, в т.ч. замена аварийной запорной арматуры и узлов
- замена задвижек диам.80мм и 50мм в колодце возле офиса на магистрали ГВС к домам №211,213,215 по ул. Ленина,
- устройство освещения детской площадки во дворе дома №143 по ул. Владимирская,
- покраска конструкций ограждения вокруг дома №217 по ул. Ленина,
- замена вышедшего из строя усилителя коллективного телевидения на 3-5 подъезды дома №217 по ул. Ленина,
- замена аварийного стояка ХВС дома №209 по ул. Ленина, кв. №№ 50-54,
- замена аварийного стояка ХВС дома №209 по ул. Ленина, кв.№№ 31,29,27,
- замена аварийного стояка канализации кв.№№ 31,29,27 дома № 209 по ул. Ленина,
- замена аварийного участка труб ГВС под 2-м подъездом дома № 151 по ул. Ленина с выходом в кв.№17,
- ремонт аварийного стояка канализации кв.№3 дома № 143/4 по ул. Владимирская,
- ремонт аварийного стояка ХВС на участке «подвал-кв.16» дома № 151 по ул. Ленина,
- покраска урн, расположенных на дворовых территориях жилого фонда ТСЖ,
- замена участка аварийного трубопровода ХВС в подвале дома № 209 по ул. Ленина к кв. №№ 17,19,21,23,25,
- замена участка аварийного трубопровода ХВС в подвале дома № 217 по ул. Ленина к кв.№№25,27,29,31,33,
- ремонт дорожного покрытия перед контейнерной площадкой около дома №211 по ул. Ленина,
- замена кранов под манометры систем отопления домов №№211,213,215,209 по ул. Ленина, №143 по ул. Владимирская,
- ремонт теплообменника ГВС дома №151 по ул. Ленина (резьба на кране спускном сгнила),
- обновление покрасочных слоев на цепочных барьерах, установленных на въездах во дворы домов №№146/1,2,3 по ул. Владимирская,
- замена аварийного стояка ХВС кв.№№ 75-78 дома №209 по ул. Ленина,
- замена аварийного стояка ХВС кв.№№ 17,19,21 дома № 209 по ул. Ленина,
- замена задвижек диаметром 80мм в колодце дома №217 по ул. Ленина на системе ГВС,
- ремонт аварийных ступеней крыльца дома № 213 по ул. Ленина,
- замена кранов спуска воздуха на системе отопления дома № 146/3 по ул. Владимирская,
- ремонт стояка ГВС в уровне кв.№ 10 дома № 213 по ул.Ленина,
- ремонт аварийных ступеней крыльца дома №143/2 по ул. Владимирская,
- замена усилителя коллективной антенны дома №143/3 по ул. Владимирская,

- ремонт коллективной антенны дома №146/2 по ул. Владимирская,
- замена участка общедомового трубопровода канализации дома №217 по ул. Ленина под кв.№14,
- замена разбитого стекла в окне дома №143/2 по ул. Владимирская между 2-м и 3-м этажами,
- ремонт покрытий пола из плитки подъезда дома №146/2 по ул. Владимирская, в т.ч. приклеивание отошедших от основания плиток с затиркой швов,
- замена аварийного стояка канализации в уровне кв.№№29,32 дома №151 по ул. Ленина,
- ремонт аварийного стояка канализации дома №143/3 по ул. Владимирская в уровне квартир №№6-11 (над аркой между домами),
- замена аварийного стояка канализации дома №151 по ул. Ленина на участке «подвал - кв.№№46-54 - тех.этаж»,
- покраска перил на крыльцах подъездов дома №209 по ул. Ленина,
- замена источника питания на вычислитель количества теплоты ВКТ-7 прибора учета тепла дома №217 по ул. Ленина,
- монтаж ограждения газона напротив входа в подъезд №1 дома №143/1 по ул. Владимирская,
- изготовление и монтаж перил на крыльцах входов в дома №№146/1,2,3 по ул. Владимирская,
- ремонт покрытий пола из плитки подъездов дома №209 по ул. Ленина, в т.ч. приклеивание отошедших от основания плиток с затиркой швов,
- ремонт конструкций крыльца при входе в нежилые помещения дома №217 по ул. Ленина, изготовление перил из металлопрофиля на данных конструкциях,
- ремонт промышленным альпинистом стен и узлов примыкания металочерепичной кровли к этим стенам кв.№№32,34 дома №211 по ул. Ленина и кв.№№21,25 дома №213 по ул. Ленина,
- замена источника питания на вычислитель количества теплоты ВКТ-7 прибора учета тепла дома №215 по ул. Ленина,
- ремонт прибора учета тепла с последующей его пусконаладкой дома №146/2 по ул. Владимирская,
- ремонт промышленным альпинистом участков стен фасада, в т.ч. герметизация швов кладки, ремонт оконных отливов, в уровне кв.№№23,27,31 дома №215 по ул. Ленина,
- ремонт промышленным альпинистом участков стен фасада дома №151 по ул. Ленина с привлечением спецтехники для работы на высоте, в т.ч. заполнение швов кладки облицовки стен из природного камня герметизирующим раствором (торец 1-й подъезд),
- ремонт промышленным альпинистом металочерепичной кровли террасы кв.№29 дома №215 по ул. Ленина,
- замена аварийного стояка канализации в уровне кв.№№8-11 дома №209 по ул. Ленина,
- ремонт кровли на блоке №1 дома №209 по ул. Ленина (1-2 подъезды), согласно предписанию Жилинспекции,
- замена аварийной изоляции трубопроводов системы теплоснабжения дома №151 по ул. Ленина, согласно предписанию Жилинспекции,
- ремонт аварийного кабеля электроснабжения, питающего дома №№143/3,4 по ул. Владимирская.

Работы выполнены качественно в установленные сроки.

Одной из основных задач ТСЖ, как организации, является – бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов). Со всеми ресурсоснабжающими организациями у

ТСЖ заключены договоры. Перечень организаций можно посмотреть на сайте ТСЖ. (www.tsg-fakel.nethouse.ru).

Оплата жилищно-коммунальных услуг.

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Приказами Региональной энергетической комиссии – департаментом цен и тарифов Краснодарского края, Решение Совета МО г.-к. Анапа.

Жилищные услуги – согласно Договорам с обслуживающими организациями.

Содержание и текущий ремонт – по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании ТСЖ «Факел», согласно смете.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Перерасчет платы за ГВС, ХВС, электроэнергию проводился по заявлениям собственников жилья.

В результате проведенной работы удалось снизить затраты на содержание лифтов почти в два раза, экономия по данному виду работ составила 432000 руб. в год.

Организационно - административная работа

Договорная работа:

работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Организационная работа:

подготовка и проведение отчетно-выборного собрания;

ревизия заключенных ранее договоров и оборудование провайдеров, размещенного на технических этажах жилых домов (проходящие кабели, проходящие по кровле домов обозначены и пронумерованы);

телекоммуникационное оборудование подключено к щитку с микросчетчиками электроэнергии.

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами

Подготовка документации и отчетности в краевую Жилинспекцию, Городскую инспекцию по Охране труда.

Административная деятельность

обучение по охране труда и пожарной безопасности (председателя, гл. инженера, бригадира, электрика).

посещение совещаний, семинаров для руководителей ТСЖ «Факел» (в Администрации, УЖКХ г.-к. Анапа).

Документооборот

ведение Реестра Собственников и членов ТСЖ «Факел»;

ведение реестра зарегистрированных жильцов.

Разработка документов

должностные инструкции сотрудников ТСЖ.

правила и Положение о Пожарной безопасности;

правила внутреннего трудового распорядка для работников ТСЖ «Факел»;

правила проживания в ТСЖ «Факел»;

положение о Правлении ТСЖ «Факел»;

ежегодно составляется план мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду;

план мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников ТСЖ «Факел»;

график проведения весеннего и осеннего осмотров домов жилого фонда ТСЖ «Факел»;
 график промывки и опрессовки внутридомовых инженерных сетей;
 акты общего весенне-осеннего осмотров зданий;
 акты о проведении испытаний отопительной системы;
 положение о ревизионной комиссии ТСЖ «Факел»;
 положение об оплате труда работников ТСЖ «Факел»;
 положение об аварийно-диспетчерской службе;
 ведение карточек регистрации и поквартирных карточек о проживающих и зарегистрированных собственниках жилья;
 выдача справок о составе семьи;
 план основных мероприятий ТСЖ «Факел» в области гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечения пожарной безопасности.

Претензионно-исковая работа

В отчетный период постоянно проводится мониторинг и ежемесячно составляется отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений. Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ЖКУ.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

оповещение должников (отчет и график по задолженности ежемесячно размещается на информационных досках в холлах подъездов домов, текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату);

претензионная работа (направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия);

информационная работа (регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы, проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга, проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ, начисление пени за просрочку платежей);

в судебные инстанции по взысканию задолженности не обращались.

7. Информационная работа.

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Факел». Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, в здании ТСЖ «Факел» вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ «Факел».

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД создан сайт ТСЖ «Факел» (tsg-fakel.nethouse.ru), на котором размещается информация о текущей деятельности ТСЖ «Факел», законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей домов, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона «О стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на государственных интернет-порталах, согласно законодательству.

Обязательные сайты для размещения информации о деятельности ТСЖ:

www.gis-zkh.ru

www.reformagkh.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший период 2016 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнении поставленных перед ТСЖ «Факел» задач, была поддержка членов Правления и активных собственников домов.

Активность и ответственность всех, живущих в наших домах – Залог дальнейшей успешной работы ТСЖ «Факел».

Председатель Правления
ТСЖ «Факел»



A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized letter 'С' followed by a smaller, more complex mark.

Н.А. Купрацевич