

## Годовой отчет Правления ТСЖ о проделанной работе за период с 01 мая 2013г. по 30 апреля 2014г.

### Техническая эксплуатация жилого комплекса

#### 1. Освещение территории комплекса

- Проведены ремонтно-восстановительные работы освещения периметра комплекса.
- Выполнена замена и регулировка датчика и реле автоматического включения/отключения наружного освещения.
- Проведено подключение 9 дополнительных фонарей уличного освещения у д.5, перед шлагбаумом, перед въездом/выездом с подземной автостоянки.
- Проведены работы по прокладке электрических кабелей, установке электрических коробок, 16 шт. и влагозащищенных розеток-16 шт., к местам подключения декоративного освещения территории (под землю уложено 240 м. кабеля и труб ПНД).
- Выполнено световое оформление комплекса к новому году и установлена новогодняя елка (КПП, беседка, елка, и 17 деревьев).

#### 2. Гидроизоляционные работы и работы по водоотведению

- Проведены гидроизоляционные работы по устранению протечек в местах ввода инженерных коммуникаций в помещения ИТП и спринклерной.
- Проведены работы по устройству дренажной системы и водоотвода с центральной клумбы.
- Завершены работы по гидроизоляции площадок для кондиционеров, расположенные на кровле домов 1-12.
- Выполнены работы по гидроизоляции вентиляционных шахт на крышах жилых домов 1-12.
- Проведены гидроизоляционные работы по устранению выявленных протечек по периметру подземной автостоянки.
- Выполнены работы по водоотведению грунтовых вод и устройству водоотводящих лотков в районе домов 9, 10, 11 и 12.
- Выполнено устройство водоотводящих лотков на детской площадке.
- Выполнен водоотвод и дренажирование входа в паркинг у дома 11.
- Углублены приемки в паркинге, в них установлены насосы, работающие в автоматическом режиме, изготовлены и установлены на приемки защитные решетки.
- Выполнена очистка и окраска колодезных люков и дождеприемных решеток.

#### 3. Ремонт зданий и дорог

- Выполнен локальный ремонт гранитной облицовки цокольной части фасадов жилых домов.
- Произведено локальное восстановление и замена фасадной плитки жилых домов.
- Произведен ремонт отмосток вокруг жилых домов 1-12.
- Выполнен локальный ремонт дорог и тротуаров (в местах проседания)
- Установлены противопожарные двери на 4-х выходах из подземной автостоянки.

- Выполнена окраска перильных ограждений, поручней, в том числе перильных ограждений всех кровель.
- Проведены работы по гидроизоляции кровли д.1 над кв.6.

#### 4. Благоустройство

- Построена, электрифицирована и оснащена мебелью беседка.
- Проведено устройство пешеходной зоны вдоль забора Университета.
- Изготовлен декоративный деревянный мостик.
- Выполнено планировка и устройство сухого ручья.
- Выполнено устройство изолированной площадки под мусорные контейнеры.
- Установлено 20 парковочных столбиков у дома 2 и 9.
- На въезде в ЖК установлен шлагбаум и организован пеший проход через калитку с установкой электромагнитного замка и видеодомофона.
- Выполнена окраска забора локально.
- Проведена консервация и последующая расконсервация системы автоматического полива.
- В летний период производилась стрижка, поливка газонов, уход за зелеными насаждениями (полив, удобрение, стрижка кустарников).
- В рамках программы озеленения выполнено устройство клумб у жилых домов и на центральной площади, произведена посадка цветов, деревьев, кустарников, посев газонной травы.
- Проведена подготовка территории к зимнему периоду, укрыты и подвязаны растения.
- В зимний период проводилась очистка территории от снега с вывозом загрязненного снега за пределы комплекса.
- Для активного отдыха была построена снежная горка, заливался каток.
- Весной заменен песок в песочнице на детской площадке.
- Ежедневно ведется уборка территории. Уборка на общих площадях проводится по рабочим дням.

#### 5. Системы жизнеобеспечения комплекса ГВС и отопление

- Восстановлена работоспособность системы регулирования тепловых параметров ИТП.
- Выполнено устройство контуров автоматического включения циркуляционных насосов ГВС и отопления.
- Установлено реле перепада давления и управления насосами ГВС и отопления.
- Произведена замена и подключение циркуляционного насоса ГВС взамен вышедшего из строя.
- Выполнена ревизия и замена запорной арматуры (69 шаровых кранов) в тепловых вводах и ИТП.
- Выполнено восстановление теплоизоляции наружных и внутренних тепло и водопроводов.
- Произведена замена двух стальных задвижек системы ГВС на ИТП.
- Установлен расходомер общего потребления горячей воды.
- Производится промывка фильтров грубой очистки ИТП и жилых домов.
- Выполнена зачистка от ржавчины и покраска открытых частей трубопроводов в ИТП и жилых домах.
- Выполнен демонтаж водомерных вставок 24шт., восстановлено проектное сечения трубопровода ГВС в домах.

- Выявлено повреждение на магистральном трубопроводе ГВС в районе д. 1, своевременно предотвращена возможность протечки.

### **ХВС и канализация**

- Перезаключен договор на холодное водоснабжение и прием сточных вод.
- Выполнено техническое обслуживание и регулировка насосной станции в водозаборном узле.
- Ежемесячно выполняется прочистка КНС, при необходимости устранение заклинивания насосов (подъем насосов, прочистка их валов).
- Проверена и восстановлена работоспособность фановых канализационных стояков д.1-12.
- Проведена метрологическая поверка вводного водосчетчика ЖК.
- Проведена поверка всех контрольно-измерительных приборов в количестве 121 штука.
- Проведена замена контрольно-измерительных приборов вышедших из строя 10 шт.
- Устранена протечка магистрального трубопровода ХВС в районе д.1.

### **Электрооборудование**

- Выполнена протяжка контактных групп в электрощитовых жилых домов и паркинга.
- Заменены запирающие замки на технических шкафах 54 шт.
- Отремонтированы привода переключения электрических вводов в электрощитовой паркинга и д.5.

## **6. Прочие работы**

- Выполнен ремонт цокольного помещения Товарищества площадью 28м<sup>2</sup>.
- Установлено обзорное зеркало безопасности на заборе ТАЦ.
- Смонтирована система видеонаблюдения на КПП.
- Выполнен ремонт КПП, настил новых полов и установка новой двери.
- Смонтирована и запущена система контроля обходов территории сотрудниками службы охраны.
- Произведен ремонт и техническое обслуживание 2-х роторных снегоуборщиков.
- Организованы и проведены праздники (День знаний, детский Новый год, Новогодняя ночь, Масленица).
- Во исполнение решения Общего собрания о строительстве Административного здания на территории комплекса разработан и согласован проект т рабочая документация на строительство здания. Выполнена топосъемка. Собраны и проанализированы сметы подрядных организаций. Планируемые сроки строительства: июнь-декабрь 2014 г.
- Разработан проект восстановления системы вентиляции, дымоудаления и пожарной сигнализации. Проведен тендер и выбрана подрядная организация на проведения работ. Подрядчик приступил к работам. Срок окончания работ: июль 2014г.

В текущем режиме ведется постоянный контроль ремонтных работ в жилых помещениях. Осуществляются обходы помещений и общих площадей, разъясняются правила ведения ремонтных работ в условиях многоквартирных домов (проводятся беседы о не возможности складирования инвентаря, инструмента, строительных материалов и строительного мусора в

местах общего пользования, а так же о необходимости соблюдения режима проведения шумовых работ и поддержания чистоты и порядка на общих площадях).

За отчетный период выполнено 356 заявок домовладельцев из них 237 по сантехнике и 119 по электричеству, локализована 1 авария системы ГВС на территории комплекса (под землей), 1 авария системы ХВС на территории комплекса (под землей), 2 аварии КНС, 12 засоров общедомовых систем канализации, локализовано 5 протечек в жилых/нежилых помещениях. Работы по содержанию и обслуживанию инженерного оборудования и коммуникаций проводятся в плановом режиме.

Правлением и Администрацией предпринимались меры по воздействию на организации ведущие строительство на участках, граничащих с территорией комплекса. Встречались с представителями подрядной организации, писали обращения в Администрацию Ново-Ивановского поселения, Прокуратуру, ОАТИ. Удалось добиться приезда представителя ОАТИ. После чего, прекратилась неконтролируемая свалка мусора стоянка строительной техники.

### **Финансово-экономическое и правовое обеспечение**

1. Финансово-экономическое обеспечение жилого комплекса, его жизнедеятельности и жизнеобеспечения состоит из эксплуатационно-коммунальных платежей, целевых взносов и резервного фонда.

2. Поступление целевых взносов эксплуатационно-коммунальных платежей, в том числе отчислений в резервный фонд удовлетворительное.

Проводится постоянная работа с должниками, включающая в себя как

- досудебную работу, а именно рассылку квитанций на оплату, телефонные переговоры с домовладельцами по вопросу погашения просроченной задолженности, почтовую рассылку заказными письмами с уведомлением претензий с информацией о состоянии задолженности,

- так и судебную работу по взысканию просроченной задолженности в случае, если домовладельцы отказываются добровольно нести бремя содержания своего имущества согласно утвержденным Общим собранием финансовым планам/сметам.

3. В рамках взыскания задолженностей за жилищно-коммунальные услуги, в том числе по отчислениям в резервный фонд и по целевым взносам, готовятся и подаются иски в судебные органы.

Справка по судебным спорам за период 01.05.2013-30.04.2014г.

<b>ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ ПО ЖКУ И                      ЕДИНОВРЕМЕННОМУ ЦЕЛЕВОМУ ВЗНОСУ</b> за период 01.05.2013-30.04.2014г.					
№ п/п	ФИО должника	Помещение в ЖК	Сумма, взысканная по решению суда (руб.)	Денежные средства, поступившие на р/счет ТСЖ (руб.)	Примечание
1	г-н Порхун Алексей Николаевич	д. 1, кв. 7	750 000	755 000	Денежные средства поступили на р/сч ТСЖ 24.04.2014г.
2	г-н Соблиров Аслан Хасенович, г-жа Соблирова Залина Владимировна	д. 2, кв. 1	264 010		Одинцовский суд исковые требования удовлетворил, 04.02.2014г. Товариществом подано заявление о возбуждении исполнительного производства. 23.04.2014г. супруги Соблировы подали жалобу.
3	г-н Мухудадаев Магамед Османович	д. 2, кв. 5	1 169 855	1 169 855	Денежные средства поступили на р/сч ТСЖ 10.04.2014г.
4	г-н Ковачевич Божо	д. 2, кв. 7 и 8 д. 11, кв. 7 и 8	1 606 195	1 442 716	Денежные средства поступили на р/сч ТСЖ 26.02.2014г.
5	г-жа Жаворонкова Н.Г.	д. 3, кв. 2	125 460		Одинцовский городской суд вынес решение в пользу ТСЖ 25.04.2014г. ТСЖ готовит документы на возбуждение исполнительного пр-ва
6	г-жа Горбачева И.П.	д. 10, кв. 7	1 533 870	Справочно для меня: По 1-ому иску к Горбачевой сумма 1069425,14 рублей По 2-ому 558653,01 рублей	Возбуждено исполнительное пр-во отделе службы судебных приставов. Решение, определение и исполнительный лист получены, подано заявление о возбуждении исполнительного пр-ва по второму иску.
8	г-н Портнягин Ф.А. (в ходе судебного процесса по взысканию целевого взноса данная квартира была продана Хасановой Г.Ф.)	д. 11, кв. 7	110 925	113 201	Денежные средства поступили на расчетный счет ТСЖ 14.05.2014г.

9	"Международный университет в Москве" АНОВПОА	д.2, кв. 1 и 7 д. 3, кв. 4 д. 4, кв. 4 д. 11, кв. 4 д. 11, кв. 7	872 023	872 023	Денежные средства поступили на расчетный счет ТСЖ 24.10.2013г.
10	"Международный университет в Москве" АНОВПОА	Паркинг м/м.1.03 м/м. 2.1 м/м. 2.2 м/м. 2.3 м/м. 3.1 м/м. 3.8 м/м.3.11 м/м.3.12	Обслуживание машино-мест  164 442		14.05.2014г. Арбитражный суд г. Москвы вынес решение в пользу ТСЖ
<b>ИТОГО в пользу ТСЖ:</b>			<b>взыскано судом 6 596 780 руб.</b>	<b>поступило на р/сч ТСЖ 4 352 795 руб.</b>	<b>В числе поступивших на р/сч ТСЖ - сумма пеней и госпошлин = 480 239 руб.</b>

Также на сегодняшний день ведется судебный спор с г-ном Савельевым В.В. (дом 10, кв. 2) по взысканию задолженности по ЖКУ и целевому взносу. Сумма исковых требований - 999 779 руб. Из суда г. С-Петербург 04.02.2014г. получено Определение о передаче Дела в Московский суд из-за смены регистрации ответчика.

За отчетный период ТСЖ «12 месяцев» участвовало также в следующих судебных процессах:

- по иску г-на Козырева Р.С. к ТСЖ «12 месяцев» о взыскании суммы ущерба с ТСЖ. Суд вынес решение об отказе в удовлетворении исковых требований Козырева Р.С., которое истец обжаловал. Решение не вступило в законную силу.
- по иску г-на Ражникова А.В. к ТСЖ «12 месяцев» о компенсации ущерба. Процесс ведется.
- по иску страховой компании «Согласие» к ТСЖ о компенсации ущерба. Арбитражный суд Московской области вынес решение в пользу ТСЖ.
- по иску г-на Портнягина Ф.А. к ТСЖ «12 месяцев» о выделе доли в подземной автостоянке ЖК «12 месяцев». По инициативе г-на Портнягина Ф.А. вопрос о выделе в натуре долей помещений подземной автостоянки рассматривался на Общем собрании членов ТСЖ «12 месяцев» 02.06.2013г. Предложенное г-ном Портнягиным разделение помещения жители комплекса не поддержали: 73,7% проголосовало «ПРОТИВ», предложение г-на Портнягина Ф.А. было отклонено (подробная информация содержится в Протоколе Общего собрания №17 членов ТСЖ от 02.06.2013г.). Впоследствии г-н Портнягин Ф.А. обратился в суд с тем же требованием. В ходе судебного рассмотрения от г-на Портнягина поступило новое предложение о разделе помещения удовлетворяющее потребности и ТСЖ и г-на Портнягина Ф.А. Результатом указанного судебного спора стало заключение мирового соглашения.
- по иску г-на Портнягина Ф.А. к ТСЖ о признании недействительным решения Общего собрания собственников ЖК от 27.05.2012г. о единовременном целевом взносе. Рассмотрение данного иска продолжалось на протяжении 5-ти месяцев. Результатом указанного судебного спора стал отказ г-на Портнягина Ф.А. от судебного иска.