

Нахожусь в должности председателя правления товарищества собственников жилого дома № 1 по ул. Кутузова с 01.07.2019 года.

За время работы председателем была проделана следующая работа для приведения работы товарищества как юридического лица, непосредственно самого дома, его инженерных систем, санитарного содержания и выполнения Застройщиком гарантийных обязательств в надлежащее состояние:

1. Организована работа по санитарному содержанию территории, уборке в подъездах, вывозу мусора.

В настоящее время уборка в доме производится по следующему графику: ежедневно производится влажная уборка лифтового холла первого этажа и самих лифтов, 1 раз в неделю производится влажная уборка подъездов, ежемесячно влажная уборка незадымляемой лестницы. В летнее время не менее 1 раза в месяц производится покос травы вокруг дома на территории, прилегающей к дому, независимо от того, отведена или нет земля для технического обслуживания и содержания дома. Ежедневно производится уборка территории от бросового мусора, вывоз бытового мусора производится 3 раза в неделю. При дальнейшем заселении дома вывоз будет осуществляться с большей периодичностью. Стоимость всего санитарного содержания составляет 862 рубля в месяц. В стоимость входит обеспечение дворников уборочным инвентарем, моющими средствами, в зимнее время – противогололедными реагентами.

2. В рамках выполнения гарантийных обязательств выполнен ремонт канализационной системы дома.

На момент моего вступления в должность председателя техподполье дома наполняла вода, в некоторых местах вода доходила до 40 см от уровня пола. С целью исправления ситуации была полностью переделана система водоотведения первого и второго подъезда, разделена на составляющие и выполнено отведение стоков в разные канализационные колодцы, произведена чистка горизонтальных участков канализации от строительных отложений, устранены многочисленные неплотности системы канализации, приводящие к затоплению техподполья.

При отключении стояков водоснабжения и дальнейшем развоздушивании системы слив воды производился прямо на пол, что также приводило к затоплению.

В результате этих факторов, в подземной гараж стоянке, самом техподполье, происходило разрушение отделочного слоя, стены напитывались влагой.

В настоящее время все вышеуказанные недостатки устранены.

3. Устраняются недостатки систем отопления в рамках соблюдения гарантийных обязательств.

По мере проведения ремонтов в квартирах и заселения дома в некоторых квартирах выявляются недостатки выполнения работ по устройству систем отопления в квартирах, обнаруживается негерметичность соединений, нарушение целостности самих труб отопления. В таких случаях

производится совместное обследование с представителями Заказчика и Генподрядчика и устранение недостатков силами организации, производившей монтаж системы отопления. В настоящее время устранение подобных недостатков произведено в 3-х квартирах дома.

4. Заключен договор на производство расчетов за потребленное тепло по индивидуальным приборам учета.

В доме установлены индивидуальные приборы учета тепла Сенсоник-2. С фирмой, производящей техническое обслуживание приборов этой марки в РБ «ИСТА», заключен договор на опломбировку, снятие показаний и дальнейшем расчете за потребленное тепло каждой квартирой по индивидуальному прибору.

По решению правления товарищества перерасчет за потребленное тепло производиться будет один раз в год по окончании отопительного периода.

5. Произведен осенний осмотр дома и прилегающей территории.

Совместно с представителями компании, осуществляющей техническое обслуживание дома (ИООО «РЕСОЛЮШН») был произведен осмотр дома на предмет выявления недостатков, проявившихся за время эксплуатации дома. В результате осмотра был составлен акт осмотра, в котором отражены такие недостатки, которые должны выполняться в рамках гарантийных обязательств Застройщиком. Было отражено следующее:

- нарушения устройства кровли;
- нарушения устройства продухов канализации на техническом этаже;
- нарушения окраски стен на обоих незадымляемых лестницах;
- провалы тротуарной плитки на пешеходных связях вокруг дома;
- трещины и отслоения штукатурного отделочного слоя в подъездах на некоторых этажах;
- проявление коррозии на металлических частях как ограждения подъездов, детской площадки, так и на ограждении на кровле.

Акт направлен Застройщику, было произведено комиссионное обследование всех указанных недостатков и составлен план мероприятий на устранение недостатков в рамках выполнения гарантийных обязательств. Часть выполнено сразу после составления акта, часть перенесено на благоприятный период по погодным условиям.

6. Установлены дополнительные запорные устройства выхода на кровлю.

В теплое время года неизвестными лицами регулярно вскрывались выходы на кровлю с выламыванием замков и порчей дверей. С целью предотвращения несанкционированного проникновения на кровлю и предотвращения порчи установленного на ней оборудования установлены вторые замки на двери в рамках технического обслуживания ИООО «Ресолюшн». Товарищество закупило только сами замки, за их установку оплаты не было, что снижает затраты на содержание дома.

7. Произведена установка в помещение дворников системы водоснабжения и учета потребленной воды на уборку дома.

Изначально в проектно-сметную документацию не была внесена система учета воды для уборки мест общего пользования, что приводило к

повышению затрат, связанных с их уборкой. Водоканал считал и выставял на оплату затраты на уборку по диаметру трубы и периодичностью уборки, что составляло 22 м³ в месяц. С целью устранения создавшегося положения и снижения затрат, были закуплены счетчики воды и трубы, обслуживающей организацией в рамках технического обслуживания был проведен водопровод в комнату дворников, установлены приборы учета воды. Вся система прошла проверку в водоканале, счетчики зарегистрированы, опломбированы и поставлены на коммерческий учет. Расход воды, выставяемый водоканалом товариществу после проведенных мероприятий, составил всего 2 м³ в месяц.

8. Исследован вопрос с установкой ограждения вокруг дома.

В связи с желанием собственников оградить дворовую часть дома и детскую площадку в исполком Первомайского района был направлен запрос о получении разрешения установить дополнительное ограждение со стороны улицы Волгоградской и улицы Ватутина. В связи с тем, что изначально отведение земли для эксплуатации и технического обслуживания дома было выполнено по краю пешеходной дорожки около подъездов и ограничением доступа на земли общего пользования другим гражданам, исполкомом было отказано в разрешении установки ограждения.

Для решения вопроса с дополнительным выделением земли для обслуживания дома осуществлен визит на прием к начальнику отдела по землеустройству в Комитет по Землеустройству Мингорисполкома. В связи с тем, что товариществом не осуществляется строительство капитальных строений на этой территории, оснований для выделения дополнительного участка земли нет.

9. Положение с лампами освещения в подъездах.

В начале массового выхода из строя этажных светильников было написано письмо УКС для замены всех светильников, как неисправных, так и исправных, на светильники другой марки с более долговечным сроком службы. УКС перенаправил требование подрядной организации с аналогичным требованием. Организация, производившая закупку, ответила, что может только производить замену ламп в течении их гарантийного срока. Выходом из сложившейся ситуации является только планомерная замена вышедших из строя светильников на светильники другой марки с более долговечным сроком службы. Задержки с заменой происходят из-за трудностей по доставке аналогов из Китая.

10. Соответствие установленных приборов учета электроэнергии квартирам и данным системы АСКУЭ.

При попытке произвести включение оплаты квартирам за потребленную электроэнергию был сделан запрос в Энергосбыт на предоставление данных поквартирного учета. При сопоставлении полученных данных с установленными приборами учета и соответствии их квартирам при снятии показаний «вручную» было выявлено, что распределение приборов учета и квартир не совпадают. УКСу было предъявлено требование привести в

соответствие фактическое подключение счетчиков и квартирами и данными системы дистанционного съема показаний. Была создана комиссия по устранению данного недостатка, которая в ходе работы составила правильную ведомость распределения приборов учета и квартир. Работа, включающая в себя планомерный обход квартир и сверку приборов учета с квартирами заняла некоторое время и выполнялась непосредственно мной. В результате составленную ведомость передали в Энергосбыт и были получены достоверные показания. Контрольный обход совместно с бухгалтером по снятию показаний расхождений с данными Энергосбыта не выявил. По состоянию на 25.02.2020 года собственникам выставлены счета на потребленную их квартирами электроэнергию.

11. Нежилые помещения.

При вступлении мною в должность председателя в нежилых помещениях отсутствовала горячая вода и теплосетями была опечатана вводная задвижка на подачу воды в нежилые помещения из-за отсутствия у одного из них прямого договора на поставку тепловой энергии. В результате проведенной работы был найден второй собственник помещения, получен доступ в его помещение теплосетями, проведено обследование, собственником заключен договор. В настоящее время горячая вода есть в обоих помещениях. Во избежание таких ситуаций ООО «Ресолушн» в рамках технического обслуживания было произведено разделение питающих трубопроводов горячего водоснабжения на две независимые системы.

12. Оплата электроэнергии товариществом УКСу.

В ходе работы с Застройщиком неоднократно производились сверки за потребленную электроэнергию, включая квартиры собственников. В начале деятельности товарищества не обращали внимания на то, что Застройщиком выставляются счета по несуществующим тарифам, счета включают в себя потери электроэнергии, не относящиеся непосредственно к потреблению домом.

В результате переписки УКСом были пересмотрены практически все платежные требования в сторону их уменьшения, сняты потери электроэнергии. Сэкономленных средств хватило на производство взаимозачета по платежам практически за целый месяц потребления света местами общего пользования и лифтами.

13. Тепловые пункты.

При вступлении мной в должность председателя была проведена работа по проверке работы отопительного оборудования пеловых пунктов, водомера, повысительной станции водоснабжения.

В результате проведенной работы было выявлено и устранено силами обслуживающей организации в рамках текущего ремонта:

- отремонтирован циркуляционный насос на системе горячего водоснабжения;

- были заменены антивибрационные вставки на системе горячего водоснабжения дома, результатом неправильной работе которых вышел из строя циркуляционный насос;
- произведена общая регулировка системы отопления и водоснабжения.

14. Система противодымной защиты.

С момента сдачи дома в эксплуатацию система противодымной защиты не была включена и не эксплуатировалась. Была проведена работа по приведению системы ПДЗ в проектное состояние, заведена необходимая документация эксплуатирующей организацией, проведены испытания работоспособности системы, и она была включена в дежурный режим.

15. Подземный паркинг.

При вступлении в должность председателя было обозначено, что невозможен въезд некоторым маркам автомобилей в подземный паркинг и имеются нарушения Застройщиком при его строительстве.

Неоднократно создавались комиссии по выявлению недостатков и обозначались проблемные вопросы перед УКСом по следующим вопросам:

- невозможность въезда в паркинг некоторым автомобилям;
- протекания деформационного шва на въезде в паркинг;
- неправильной работы системы вентиляции в самом паркинге;
- неправильной организацией въезда в паркинг в роллетных воротах.

В настоящее время последней комиссией были вызваны представители организации, осуществляющей проектирование самой стоянки, обозначены проблемные вопросы именно со стороны проектировщиков.

В результате составлен акт с конкретными сроками по исправлению недостатков с конкретными сроками их выполнения и ответственными лицами.

Кроме того, было подготовлено обращение в комитет Госконтроля РБ с описанием сложившейся ситуации вокруг паркинга, в котором, помимо прочего, обозначены и общедомовые проблемы со светильниками.

16. О видеонаблюдении.

С самого начала моей деятельности были разослано 5 организациям техническое задание и собраны коммерческие предложения на установку системы видеонаблюдения. Среди полученных предложений ООО «АйсПроект» подало наиболее интересное предложение как по качеству поставляемого оборудования, так и по стоимости всего проекта в целом. На собрании правления было решено заключить договор с ним.

Согласно договору, следовало уплатить 100 % стоимости оборудования и остальную часть после окончания работ.

Однако, еще до окончания срока действия договора, видя, что не заводится оборудование и директор «Айспроекта» перестал выходить на связь, мной было подано заявление в милицию с просьбой провести проверку этой фирмы и письменно потребовал от директора «АйсПроекта» вернуть оплаченные деньги. Первомайским РОВД была проведена проверка и было отказано в возбуждении уголовного дела. Благодаря собственникам нашего дома была составлена жалоба на проведенную проверку и дело передали

другому следователю. Параллельно было подано заявление в Экономический суд города Минска.

Результатом поданной жалобы было возбуждение уголовного дела по факту мошенничества и открытие приказного производства по отношению к ООО «АйсПроект». Были составлены документы и поданы в банк на возврат суммы долга в системе ИДО.

В настоящее время в системе ИДО висит платежное требование, дело передано следователю Центрального района. На мой вопрос о сроках передачи в дело в суд он ответить не смог.

В целях экономии средств собственников и товарищества в целом, была закуплена и установлена программа «Жилплат» для проведения оплаты членских взносов через систему ЕРИП и контроля проведения оплаты членских взносов по каждому лицевому счету. Ведется ежедневная работа по снижению задолженности по вступительным и членским взносам в товарищество, разъясняется новым собственникам о размерах и способах оплаты вступительных взносов. С целью дальнейшей корректной работы системы водоснабжения дома проводится разъяснительная работа по установке сантехнического оборудования, контроль над производением ремонтных работ, устранению выявленных недостатков в устройстве водоснабжения квартир, устройства гидроизоляции в местах возможного проникновения влаги в нижерасположенные квартиры, устранения негерметичности системы вентиляции, выявленных в ходе проведения работ, проводятся консультации с собственниками по способам проведения перепланировок в квартирах, оказывается практическая помощь собственникам при возникновении вопросов по гарантийному ремонту непосредственно в квартирах, производится контроль за устранением аварийных ситуаций обслуживающей организацией.

С целью аккумуляции средств, направленных на проведение капитального ремонта здания, открыт безотзывный депозитный счет с правом ежемесячного пополнения и капитализацией процентов, на который ежемесячно переводятся денежные средства, уплаченные собственниками за капитальный ремонт.