



# Товарищество собственников жилья "На Российской"

ИНН 2311075250; ОГРН 1042306427140  
350901, г.Краснодар, ул.Российская, д.128, тел.8-861-274-47-92,  
Тел. 8-861-24-10-128, 8-988-24-10-128, e-mail: tsg\_128@mail.ru, tsg-rossiyskaya128.ru

г. Краснодар

27.05.2023 г

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ

В период с **27.05.2023г по 07.07.2023г** проводится общее собрание членов товарищества собственников жилья «На Российской» многоквартирного жилого дома по ул. Российская, 128 в очно-заочной форме по адресу: г.Краснодар, ул.Российская дом 128.

Все члены ТСЖ «На Российской» были уведомлены о проведении общего собрания членов ТСЖ в соответствии с Уставом ТСЖ «На Российской» п. 8.5 путем почтового отправления.

### ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

1. По первому вопросу: Предлагаем избрать председателем общего собрания членов ТСЖ «На Российской» инициатора общего собрания Ковалеву Марину Борисовну. Избрать секретарем общего собрания членов ТСЖ Гащуленко Ирину Александровну, являющуюся главным бухгалтером ТСЖ.

2. По второму вопросу: Избрать членами счетной комиссии следующих граждан:

1. Давыдец Анну Петровну кв.55.
2. Кравцова Дениса Игоревича кв.307.
3. Панпурина Андрея Игоревича кв.62.

3. По третьему вопросу: Избрать членов правления на период с 2023 по 2025 годы в следующем составе:

Булатова Татьяна Анатольевна, кв.243, 1982 г.р., высшее экономическое образование.

В доме проживает с 2006 г.

Должиков Степан Валерьевич, кв.244, 1985 г.р. Есть опыт руководящей работы и возможность использовать свои знания и опыт на благо двора и дома. В доме проживает с 2008г.

Ковалева Марина Борисовна, кв.115, 1979 г.р., 2 высших образования, опыт работы в административно-хозяйственной, в кадровой и в образовательной деятельности. Проживает в доме с 2006г.

Савченко Алексей Юрьевич, кв.173, 1976 г.р., высшее техническое образование – инженер-строитель. Опыт экспертной работы 22 года. В доме проживает с 2006г.

Самков Владимир Александрович, кв.282, 1983 г.р., высшее юридическое образование. Опыт организации, производства и руководства работами в сфере капитального ремонта и строительства как социально значимых объектов, так и стратегически важных. В доме проживает с 2019г.

Шадрин Владлен Владимирович, кв.160, 1995г.р., высшее техническое образование, инженер. Опыт работы в руководящей должности, инженерно-технической сфере, работа с ИТП. В доме проживает с 2021г.

Шишенкова Елена Станиславовна, кв.70, 1961 г.р., высшее техническое образование, инженер-строитель. Опыт организации, надзора и руководства за проведением строительно-монтажных работ в сфере капитального строительства. В доме проживает с 2006г.

## ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2 ГОДА РАБОТЫ

С июля 2021 г по февраль 2022г правление продолжало экономить на штатной единице «Инженер по эксплуатации», функции инженера продолжала выполнять Председатель правления Ковалева М.Б.

Выполненные работы за отчётный период:

- ✓ проведен ремонт парковки,
- ✓ проведен ремонт большого детского комплекса, а именно заменены горизонтальные поверхности,
- ✓ установлен спортивный комплекс во дворе,
- ✓ проведен ямочный ремонт во дворе дома и в переулке при въезде через мусорные ворота,
- ✓ перестроена и закрыта сеткой от животных песочница, заменен песок,
- ✓ перемещен старый песок из песочницы на площадку для выгула собак,
- ✓ установлены водостоки на пяти подъездах,
- ✓ проведена установка пандуса перед 5 и 6 подъездами,
- ✓ заменен шлагбаум ввиду изношенности привода (падал на автомобили),
- ✓ заменен привод ворот ввиду неэффективности ремонта, перед заменой был проведен неоднократный ремонт приводов ворот,
- ✓ для безопасности дома приобретены огнетушители углекислотные и установлены на первых этажах подъездов, в подвалах при входе, в домике ТСЖ, домике охраны, в ВРУ,
- ✓ проведена замена задвижек на краны на системе отопления ду 50 – 28 шт и ду 80 – 14 шт,
- ✓ налажено отопление, прогреты все радиаторы во всех квартирах, в которых не было вмешательства в подводы к отопительным приборам, перед каждым отопительным сезоном проводилась промывка и опрессовка системы отопления,
- ✓ разнесен и спланирован мытый отсев на детской площадке, где большой комплекс и новый комплекс,
- ✓ установлены GSM-модули на ворота, которые позволили исключить владельцев брелоков, которые не проживают в нашем доме, а также обеспечить контроль доступа на территорию двора,
- ✓ завершен процесс модернизации видеонаблюдения, заменены камеры на более современные, увеличено количество камер, установлены камеры в лифтах, принимаются заявки на предоставление видеoinформации для жителей в виде ссылки на скачивание,
- ✓ расчищены чердаки от мусора и отходов жизнедеятельности птиц, вынесено более 30 мешков мусора,
- ✓ установлены защитные сетки на чердаках от проникновения птиц,
- ✓ закрыты сетками вентиляционные шахты от попадания птиц в вентиляцию,
- ✓ расчищены подвалы от мусора, хлама и предметов жизнедеятельности людей после затопления канализацией,

- ✓ проведена уборка в помещении склада ТСЖ, в домике ТСЖ, в 4-ех ВРУ, в комнате электрика, в домике охраны от хлама и мусора,
- ✓ убран мусор из приямков по периметру дома,
- ✓ проведено освещение в песочницу,
- ✓ установлен прожектор на домик охраны,
- ✓ установлены прожекторы на песочницу для освещения двора,
- ✓ восстановлено освещение перед входами в подвалы,
- ✓ заменены светильники перед входами в подъезды,
- ✓ ликвидированы последствия пожара в ВРУ-4 по вине работников АО «НЭСК» при замене счётчиков,
- ✓ демонтированы «могильные» оградки во дворе,
- ✓ демонтированы опасные столбики во дворе (вкопанные стальные острые уголки или трубы),
- ✓ проведена дезинсекция 7-ми подвалов (дважды), 13-ти канализационных люков, а также 1, 2 и 5-го подъездов,
- ✓ заменен счётчик ХВС общедомовой, был не расчетным ввиду недостоверных показаний, гарантия отсутствовала,
- ✓ в сентябре 2022г счётчик снова перестал работать, был демонтирован и сдан по гарантии на завод-изготовитель, впоследствии вновь установлен на место,
- ✓ в 2021 г. проведена генеральная уборка семи подъездов, помыты стены, пол, окна, подоконники, перила, протерта пыль со светильников впервые за 16-17 лет,
- ✓ отремонтирован люк ливневой канализации за домом,
- ✓ наряжена светодиодной гирляндой разных цветов ёлка, а в 2022 г и домик ТСЖ перед Новым годом,
- ✓ заменены воздухоотводчики на ГВС и отоплении ввиду неисправности,
- ✓ заменены дренажные краны и установлены термометры в 7-ми ТП,
- ✓ установлены аэраторы на чердаках,
- ✓ расфасован отсев в мешки и перенен в подвал, так как данный отсев не подходит для детской площадки, слишком грязный,
- ✓ регулярно проводятся покосы травы,
- ✓ приобретено и высажено более 50 можжевельников на газоны вдоль подъездов, проведено их мульчирование (обработка от вредителей, удобрение – неоднократно),
- ✓ проведена стрижка кустарников дважды,
- ✓ высажено более 35 штук многолетних цветов и трав на центральную клумбу и клумбу возле ТСЖ, удобрены,
- ✓ регулярно очищаются клумба-розарий и центральная клумба от сорняка,
- ✓ высажено 3 дерева и 12 юкк,
- ✓ заменена земля в бетонных вазонах и высажены 65 однолетников в 2022г и 38 шт в 2023г, удобрены,
- ✓ организовывается в летний период полив вдоль подъездов на газонах, на центральной клумбе и клумбе возле домика, выведены поливочные шланги из всех подъездов,
- ✓ установлены кронштейны на домике ТСЖ и развешены подвесные горшки с цветами,
- ✓ установлены смесители во 2-ом, 4-ом и 6-ом подвале для удобства проведения уборки подъездов и аварийного снабжения жителей дома холодной водой во время «глобального» отключения ХВС (как это случилось 07.05.2022)
- ✓ установлены кронштейны для вывешивания флагов на каждом подъезде, на праздник

9 Мая были вывешены флаги,

- ✓ помыты входы в подъезды и домик ТСЖ в 2022 году,
- ✓ проведены ремонтные работы в ИТП: замена обратных клапанов 2 шт, проделаны вентиляционные отверстия в двери ИТП для предотвращения образования конденсата на трубах; установлен расширительный бак в ИТП взамен сломанного; проведена поверка приборов учёта в ИТП, заменены аварийные дренажные краны 3 шт, отремонтирован циркуляционный насос на ГВС, также был заменен 1 циркуляционный насос,
- ✓ установлены светоотражающие таблички с номерами подъездов и перечнем квартир, таблички «Ведется видеонаблюдение» по периметру дома, таблички «Огнетушитель» в подъездах над огнетушителями и на дверях в подвал, таблички «Пожарный гидрант» на доме,
- ✓ заменен смеситель, подведена горячая вода, проведен ремонт канализации, отремонтирован бачок унитаза в туалете для персонала,
- ✓ расчищена территория от снега и льда малой мех.техникой в январе 2022 г,
- ✓ проведен ремонт ограничителя ворот возле мусорки, приварены 3 полусферы,
- ✓ проведена замена лежака канализации из подвала до колодца уличной канализации в 3-ем подъезде, так как лопнула труба и течь фекалий происходила в подвал,
- ✓ проведено обследование состояния кровли: убран мусор (куски антенн, обрезки кровли, палок, проводов), проведена протяжка крепежа на ослабленных участках, герметизация примыкания к стене, ремонт крышек вентиляции в 1-ом подъезде, восстановление листа профнастила в 7-ом подъезде, вкручены недостающие саморезы, отремонтированы воронки в 3-ем и 4-ом подъездах,
- ✓ установлены на кровле выходы для стояков фекальной канализации 14 шт,
- ✓ проведен монтаж фекальных стояков к выходам на кровлю,
- ✓ проведен ремонт лифтов: в 3 подъезде - замена контактора и катушки управления, замена сломанного плафона; в 1 подъезде - замена тросов, КВШ и тормозных колодок; в 6 подъезде - замена сломанного плафона,
- ✓ установлен циркуляционный насос в 1-ом подъезде на основании жалоб жильцов о плохой циркуляции горячей воды, заменен насос в 7-ом подъезде в силу выхода из строя,
- ✓ проведен ремонт дверей семи чердаков и монтаж шумоизоляции решеток семи техэтажей,
- ✓ заменены более 40 кранов на стояках отопления в связи с аварийностью,
- ✓ заменены лежаки фекальной и ливневой канализаций более 5-ти штук в силу протечек,
- ✓ «Невидимая» работа с оборудованием и коммуникациями дома даёт свои результаты, что подтверждается количеством обращений в аварийную службу в первом полугодии 2022г – 5 раз, во втором полугодии – 0 раз, в 2023 г пока 0 раз.
- ✓ расторгнуты неэффективные и бесполезные договоры с подрядчиками (наследство от предыдущего правления),
- ✓ проведена работа по расчету за горячее водоснабжение по нормативу, введен в эксплуатацию узел учета ГВС, экономия для потребителей составит не менее 30% в денежном эквиваленте за 1 кубометр горячей воды,
- ✓ проведено два собрания - собственников и членов ТСЖ, решены некоторые важные вопросы, касающиеся дома и деятельности ТСЖ,
- ✓ подготовлены новые должностные инструкции сотрудникам ТСЖ в связи с повышением оклада,

- ✓ подготовлено и передано заявление в полицию по дальнейшему разбирательству по установлению виновных по решению общего собрания членов ТСЖ,
- ✓ написана коллективная заявка на замену эл.счётчиков в АО «НЭСК»,
- ✓ разработана новая инструкция работы сторожей-диспетчеров,
- ✓ разработана инструкция пользования воротами для жильцов,
- ✓ приобретен в собственность ТСЖ мобильный номер телефона для председателя ТСЖ «На Российской» 8-988-24-10-128,
- ✓ правление проводит ежемесячные обходы парковки с целью выявления «гостевого», «постоянного» транспорта на парковке, неоднократно предъявлялись претензии к ООО ЧОО «Александр», а в некоторых случаях обращались к владельцам ТС, после чего автомобили исчезали с парковки,
- ✓ разработана и внедрена система учета товарно-материальных ценностей в ТСЖ,
- ✓ принимаются и выполняются заявки жильцов как в письменном виде, так и посредством мобильных приложений, существует журнал текущих обращений жильцов,
- ✓ для всех жильцов и членов ТСЖ организован личный прием председателем в часы работы и в четверг до 19.00,
- ✓ для улучшения качества жизни в МКД по ул. Российской 128 от жильцов принимаются и обрабатываются заявления и требования об оснащении и реконструкции инфраструктуры жилого дома и прилегающей территории,
- ✓ ведется работа по квартиросъемщикам, нарушающим общественный порядок,
- ✓ ежегодно перед отопительным сезоном проводится обследование системы центрального отопления, после составляется акт готовности к отопительному сезону,
- ✓ проведено ознакомление с документами и их структурирование в офисе ТСЖ,
- ✓ подготовлен перечень автомобилей, круглосуточно находящихся на парковке во дворе по адресу г.Краснодар, ул. Российская, 128
- ✓ внесены изменения в наполнение сайта ТСЖ <http://tsg-rossiyskaya128.ru> .
- ✓ ведется работа с должниками ТСЖ путем рассылки уведомлений о задолженности, а также личных переговоров председателя правления с должниками,
- ✓ заключен договор с Почтой России для оптимизации работы с рассылкой документов,
- ✓ заключен договор с соцзащитой для удобства жильцов, оперативно передается информация по льготникам,
- ✓ ведется периодическое информирование жильцов в чате «WhatsApp» о происходящих работах, авариях, событиях,
- ✓ проводятся ежегодные инвентаризации с привлечением жильцов дома.

А также много разной мелкой технической, но не менее важной работы, такой как:

- ✓ ремонт колес мусорных баков, замена колес,
- ✓ еженедельная прочистка фекальной канализации в подвалах дома,
- ✓ замена или установка взамен отсутствующих более 35 светильников в подвалах, чердаках, подъездах,
- ✓ замена перегоревших лампочек в местах общего пользования,
- ✓ установка розетки в подсобное помещение для дворника и уборщицы (1 подъезд),
- ✓ замена выключателей, розеток в подвалах и чердаках,
- ✓ восстановление освещения в 6-ом подвале в соответствии с проектом,
- ✓ неоднократный ремонт качели,
- ✓ замена доводчиков на двери в домике ТСЖ, на подъездах,
- ✓ ремонт домофонов, кнопки открывания калитки, ремонт дверей подъездов,

- ✓ ремонт двери в комнате для персонала,
- ✓ перенос пеноблоков с чердака 6-го подъезда в подвал 7-го,
- ✓ изготовление и установка расширительного бака на чердаке 7-го подъезда вместо прогнившего,
- ✓ замена аварийных кранов по подвалам и чердакам, а также на стояках в квартирах и на батареях,
- ✓ ремонт ворот возле мусорки, переварка петель,
- ✓ наведение порядка с ключами по дому в целом, замена замков, выданы экземпляры ключей охране,
- ✓ замена светильников в офисе ТСЖ,
- ✓ отремонтировано крепление почтовых ящиков в 4-ом подъезде,
- ✓ замена крана ду 80 перед общедомовым счётчиком, вышел из строя,
- ✓ чистка кондиционеров в домике ТСЖ и охраны,

После ухода предыдущего правления и сотрудников выявилось практически полное отсутствие необходимого инвентаря и инструмента для работы персонала. В целях повышения качества обслуживания дома, двора и коммуникаций был приобретен следующий инвентарь: тиски поворотные, аккумуляторная УШМ, электромеханическая машинка для прочистки труб, компрессор поршневой, удлинитель силовой на катушке, лестница, набор инструментов, перфоратор, ледоруб-топор, тележка для шланга садового, шланг садовый для полива, моноблок Lenovo, горелка газовая, электрочайник, топор, молоток, воздуходувка, клещи токовые, уровень магнитный, ключ клещевой, бензиновая газонокосилка, МФУ, индикатор вращения насоса, аптечки, респиратор, лопата штыковая, фонарь налобный, фонарь светодиодный для сторожа, опрыскиватель, метлы, веники, швабры, лейка садовая, совок металлический, лопаты снеговые, скребок строительный, ведро для швабры 20л.

Закуплен расходный материал на текущий ремонт общего имущества дома и объектов придомовой территории более чем на 1 400 тысяч рублей. Сюда вошло: фильтры грубой очистки, краны, отводы, муфты и трубы канализационные, перчатки резиновые, рукавицы, моющие средства, фотореле, расширительный бак, пломбы, гирлянды, кабель, труба канализационная, затвор дисковый, насос циркуляционный, воздухоотводчики, материал для песочницы, азратор мембранный, лампы, светильники, ревизия канализационная, электроды, болты, гайки, дюбели, саморезы, термометры, колеса для мусорных баков, розетки, выключатели, огнетушители, кабель, перчатки диэлектрические, шланг для полива, дождеватели, фанера, герметик, монтажная пена, диск отрезной, бензин, масло, отсев, лен подмотка и так далее.

За вторую половину 2021 года удалось сэкономить более 800 000 рублей.

Денежные средства на покупку и установку спортивного детского комплекса, на ремонт парковки и на покупку и замену задвижек использовались из сэкономленных в 2021г. и часть из сэкономленных за 2022 год.

За 2022 год удалось сэкономить более 570 000 рублей

Отчёт о выполнении финансового плана ТСЖ «На Российской» и начислений жильцам в 2022 году предоставляем в форме таблицы (Приложение 1).

**В 2023 году планируется проведение следующих работ:**

1. Ремонт лифтов 3 и 5. (Предписание от проверяющей организации)
2. Замена тротуаров вдоль подъездов от 3-го до 7-го с поднятием бордюров и ремонтом асфальтного покрытия
3. Замена лежаков ливневой и фекальной канализаций с чугуна на пластик в связи с протечками
4. Установка дополнительных урн по территории дома
5. Частичный ремонт домика ТСЖ снаружи в связи с разрушениями
6. Окрасить скамейки либо заменить дощатый настил
7. Проведение аудиторской проверки за 2022 год
8. Нанесение разметки на дороге вдоль подъездов, замена стороны парковки (справа, а не слева, как вдоль 1-го подъезда).
9. Установка столбов ограничения от парковки авто напротив тропинок в сторону центра двора.
10. Установка лежачих полицейских вдоль забора хлебозавода, вдоль подъездов.
11. Установка знаков направления движения по территории двора
12. Покраска урн в синий цвет
13. Покраска входных подъездных дверей
14. Высадить некоторое количество можжевельников вдоль подъездов осенью.
15. Завершить организацию клумб около домика и напротив 6-го подъезда, высадить живую изгородь.
16. Высадить ряд деревьев вдоль забора хлебозавода
17. Удалить деревья, высаженные над коммуникациями вблизи с отмосткой (фундаментом)
18. Ремонт и расширение контейнерной площадки
19. Привести в соответствие с правилами по ТБ электропроводки в подвалах, подъездах и на чердаках,
20. Ликвидировать розетки в подвалах 220 В,
21. Подготовка и вынесение ряда вопросов на общее собрание:
  - 21.1. Термоизоляция плит перекрытий 1-ых этажей с ремонтом цоколя;
  - 21.2. Ремонт отмостки по периметру дома
  - 21.3. Модернизации домофона

- 21.4. Организация спортивной площадки (мини-футбольное поле)
22. Ликвидировать отверстия на стенах и ямы на полу в подъездах, заштукатурить.
23. Ремонт помещений машинных отделений (предписание от проверяющей организации)
24. Установка огнетушителей на 5-тых и 10-тых этажах подъездов.
25. Устройство велопарковок
26. Освещение тропинки вдоль парковки
27. Замена сетки на песочнице на металлическую
28. Организация душа для персонала. Ремонт в общественном туалете.
29. Установка принудительной вентиляции в ИТП для предотвращения образования конденсата.