Ответ собственнику по вопросам работ в Доме и Гараже. Обращение к собственнику по организации работ по Фасаду дума.

Пост собственника – «*между тем: дом ветшает, трещин меньше не становится, въезд в парковку ужасный, асфальт дырявый, вытяжки нет и т.д.*»

Александр Николаевич, Вы затронули вопросы – состояние фасада Дома, обустройство въездов в Гараж, асфальтирование въезда перед Домом, система дымоудаления в Гараже. К указанным Вами я бы добавил еще несколько: Детская площадка, Состояние фундамента Дома, замена труб системы ГВС и ХВС, система оповещения о пожаре в Гараже, модернизация противопожарной системы в Доме.

Могло ли правление сразу приступить к решению указанных вопрос сразу, с момента избрания? Ответ – нет. **Нет потому, что**: во-первых – счет ТСЖ банально был пуст (нечем было финансировать указанные работы); во-вторых – в ТСЖ отсутствовала нормальная система начислений и учета поступлений (не было источника поступлений); в-третьих – группа лиц очень активно занималась «сносом» избранного состава правления.
За прошедшие полтора года – восстановлена платежеспособность ТСЖ, на счету 15 млн Р; система учета и контроля отлажена; градус «войны» понизился. Как ранее уже писал, правление реализует действия по решению перечисленных вопросов. В каком состоянии каждый из перечисленных вопросов.

Асфальтирование въезда – правление запланировало осуществить асфальтирование всего проезда от 3 подъезда до границы нашего участка напротив Тиары. Оценочная стоимость работ около 1 млн Р. Выделение средств правление одобрило. «Загвоздка» в поиске исполнителя, точнее в одном из требований правления – нужно не просто снять асфальт и уложить заново, нужно уложить новый асфальт с уклонами так, чтобы отвести воду с крыши гаража (обеспечить необходимые уклоны).

Дымоудаление в Гараже – собрание собственников в Гараже проголосовало за возможность использования уже собранных, в рамках целевого сбора, средств на восстановление системы дымоудаления в гараже (без сбора дополнительных средств). Проектные работы сделаны, объемы работ и перечень оборудования определен, открытый тендер на поиск исполнителя проводился с ноября 2022. На сегодня подведены итоги конкурса, заключены контракты на установку и запуск системы. Общая стоимость всех работ составляет около 10 млн Р. Осуществлены оплаты на закупку оборудования. Планируемый срок завершения работ – июль 2023 года.

Въездные группы в Гараже – в Гараже требуют ремонта въездные группы, пожарный выход на против 3 подъезда дома, стены вокруг парковочных мест 159-160 и 161-162, крыша над пожарной лестницей входа на против 3

Phoca PDF

подъезда. Проведена оценка стоимости указанных работ – это 3,5 млн Р. На данный момент ТСЖ не обладает свободной суммой в таком размере. Владельцы мест 159-162, включая задолженности по квартирам в нашем Доме, совокупно задолжали ТСЖ сумму почти равную 3,5 млн Р. С момента, как указанные лица покроют свои задолженности перед ТСЖ, появятся финансовые ресурсы для осуществления этих работ в полном объеме и работы будут незамедлительно выполнены. Если должники будут упорствовать, правление будет изыскивать средства для поэтапного решения данных проблем.

Система оповещения о пожаре в Гараже – работы по модернизации указанной системы на завершающем этапе. Проведенные работы позволят в легальном порядке, с наличием официального подтверждения о возможности осуществлять хранение колес в ранее оборудованных помещениях.

Детская площадка – детская площадка требует глубокой модернизации. Для осуществления модернизации детской площадки правление согласовало выделение 4 млн Р. Группа инициативных жителей занимается вопросами – территориального планирования детской площадки, оценкой возможности использовать и необходимости удалить элементы имеющегося оборудования. Группа на финишной прямой и, я надеюсь, в этом году новое оборудование будет не только закуплено, но и установлено.

Замена лежаков ГВС и ХВС в Доме – проведены проектные работы, с ноября 2022 проведен Тендер на выбор подрядчиков, проведена работа по заключению договоров. ТСЖ приступило к оплатам по указанным договорам (работы финансируются со счета капитального ремонта).

Модернизация системы пожаротушения в Доме – проведены сложные согласовательные процедуры по формированию требований к модернизации системы. Изготовлен проект. С ноября 2022 проведен Тендер на выбор подрядчиков, проведена работа по заключению договоров в рамках тех сумм, которые уже утверждены собственниками. ТСЖ приступило к оплатам по указанным договорам (работы финансируются со счета капитального ремонта).

Оценка состояния и восстановление фундамента Дома – значимость работы продиктована двумя факторами: первый – фундамент под крыльцом входа в первый подъезд протекает; второй – по графику работ обследование и ремонтные работы по требованиям Москвы должны быть выполнены не позднее 2026 года. Указанные работы финансируются из средств капитального ремонта. В случае невыполнения работ, Москва может изъять у ТСЖ средства капитального ремонта. Перечень работ и сумма на эти работы собственниками не проголосованы. У правления нет прав осуществлять эти работы.

Фасад дома, состояние вопроса на сегодня – в 2022 году была проведена

Phoca PDF

экспертиза состояния Фасада нашего дома с вопросами: каковы причины плачевного состояния фасада и какие пути/средства решения проблем. Экспертиза проведена, ее итоги опубликованы на сайте. По итогам экспертизы правлением принято решение о том, что в отношении Фасада в текущем режиме решаются вопросы только относящиеся к компетенции безопасности. Что предполагается нужно сделать – по факту установленных экспертизой типов проблем Фасада дома, нужно провести анализ объемов каждой из проблем (сколько квадратных метров, какие доп. сложности). Имея оценку по реальным объемам по каждой из проблем можно/нужно сформировать проект и потом провести оценку стоимости выполнения работ, описанных в детальном проекте. С учетом того, что работы по Фасаду – это работы из средств капитального ремонта, есть одна проблема – собственники не проголосовали за выделение средств на указанные работы и у правления нет возможностей их далее проводить.

Обращаюсь к Вам, Александр Николаевич, если Вы знаете и понимаете, как разрешить проблемы Фасада нашего дома, **предлагаю Вам возглавить эти работы**. При этом возглавить не безвозмездно, а **на платной, договорной основе**. Собрание членов ТСЖ в рамках решений последнего собрания позволило председателю нанимать на работу в ТСЖ помощников в пределах вознаграждения председателя без согласования этого вопроса с членами правления. Я лично, как председатель правления, обращаюсь к Вам – готов ВСЕ **100% вознаграждения председателя правления** передать Вам для того, чтобы Вы организовали решение вопроса по Фасаду нашего дома. Сколько месяцев Вам нужно на решение данной задачи, на какой срок заключаем трудовой договор?

Phoca PDF