

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ДИРЕКЦИИ ТСЖ «ЭДЕМ» ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2011 года

I. ВОДОПРОВОДНО-КАНАЛИЗАЦИОННОЕ ХОЗЯЙСТВО

1. Проведены работы по оценке работы на отказ систем водообеспечения водопроводным давлением $D=4,2$ кг/см²
- 28.03.2011 г. проведено испытание магистрального водопровода $D=219$ мм на участке от водомерной камеры №19500, расположенной в районе «Рождественно» до водопроводной камеры рядом с РТП-100. В испытание включен в т.ч. дюкерный переход через р.Журавку.
Заключение: Водовод $D=219$ мм на 28.03.11 не имеет каких-либо разрушений.
Ответственные: исполнитель – ЗАО ЭУК «Подмосковье-Сервис» Малинников С.А.
Контроль со стороны ТСЖ «Эдем» - главный инженер Цаплин В.А.
2. Устранены утечки в четырех водопроводных колодцах внутри квартала № XIV дом №5 строения № 4,5,6,7 9 (заменены водопроводные отключающие устройства). Материалы приобретены за счет жителей дома №5, т.к. 2009 г. ими самостоятельно, без мнения специалистов заменены стальные краны типа «Бугати» на пластмассовые (садовые), которые естественно в период низких температур лопнули и, вода подмывала их собственные жилые помещения.
3. В целях предотвращения замерзания водопроводного тупикового водопровода внутри квартала №XVIII вдоль домов №3 и №4 выполнены работы по закольцеванию тупикового водовода на абсолютную отметку 1м 80см, уложена труба ПНД и расключена по колодцам. Решена проблема с вынужденным перепуском (сливом) воды в канализационный колодец для предотвращения замерзания воды зимой 2010 года и в конечном счете ее экономии.
4. В целях экономии расходования воды на предотвращения замерзания водопроводного ввода в помещении смежного с помещением под ИТП-б, выполнено устройство теплового контура.
5. На трассе водовода $D=219$ мм от Митино до ЭЖК «ЭДЕМ» на 3-х смотровых колодцах установлены облегченные люки. Колодцы освобождены от бытового мусора. В перспективе: установка люков с секретными запорными устройствами.
6. Пробурена скважина на воду 28метров и установлен кессон.

II. ЭЛЕКТРИЧЕСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

1. Введен в работу резервный кабельный ввод 0,4кВ от ТП-2502 в многоквартирный дом №1, квартал II.
Исполнитель: ЗАО ЭУК «Подмосковье-Сервис».
Контроль: энергетик ТСЖ «Эдем» - Лаптев Ю.В.
2. Выполнен ремонт концевой муфты кл 10кВ секция II РТП-100 направлением ТП-2504.
3. Лабораторные испытания позволили выявить конкретные места повреждения на кабельных линиях 10кВ направлением ТП 2501 в сторону РТП 18132 и ТП 2502 в сторону ТП 135. В настоящее время работы затруднены из-за запрета доступа ремонтных служб на территорию МЧС.
4. Выполнена ревизия и наладка высоковольтного оборудования на РТП-100, восстановлен резервный фидер 837310 (А+В) и включен в работу «Автомат включения резерва» (АВР).
5. Восстановлена опора наружного освещения квартала VIIIA вдоль дороги 4А.
6. Подобраны режимы равномерных нагрузок на трансформаторы ТП 2501 посредством расключения кл 0,4 по лучам α и β .
7. Подобраны режимы равномерных нагрузок на трансформаторы ТП 2501 посредством расключения кл 0,4 по лучам α и β .
8. Выполнены работы по устройству кабельной электрической линии 0,4 кВ с распределительным электрическим щитом на бульваре для организации праздничных мероприятий и обеспечения электропитанием скважин на воду.
9. Приобретены материалы и комплектующие для реализации проекта повышения надежности и пожароустойчивости трансформаторных подстанций путем устройства высоковольтных вводов 10 кВ из сшитого полиэтилена.

III. ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

1. Отработано 79 заявок по утечкам теплоносителя, мелкому ремонту и консультациям по эксплуатации газового оборудования;
2. Окрашено 1795 метров фасадного газопровода;
3. Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной котельной, ИТП-6, ИТП-9;
4. Проведен ремонт газораспределительных пунктов блочных №/№ 1,2,3;
5. Устранены неполадки в работе системы отопления ГВС дома №4, 20 квартал;
6. Утеплен вспомогательный насосный пункт;
7. Выполнен весь комплекс регламентных и ремонтных работ по подготовке крышной котельной к зимней эксплуатации;
8. Осуществлен пуск котельной для обеспечения отопления и горячего водоснабжения жителям 4 и 5-ого многоквартирных домов;
9. За период с 01.01.2011 по 31.12.2011 проведен плановый осмотр внутридомового и фасадного газопровода для выявления утечек газа:
- кол-во пройденных адресов: 575
- кол-во адресов, на которых устранены утечки: 98
10. Проведена подготовка к зимнему периоду эксплуатации систем отопления в ГРПБ №№1,2,3.

Проведен плановый осмотр внутридомового и фасадного газопровода для выявления утечек газа:

- кол-во пройденных адресов: 217
- кол-во адресов, на которых устранены утечки: 83

IV. ДОРОЖНОЕ ХОЗЯЙСТВО

1. Проведен ямочный ремонт подъездной дороги в мае, октябре и декабре 2011г. асфальтобетоном с добавлением присадок.
2. Локально отремонтированы: дорога №5 S=520 м² и в XVII квартале внутриквартальная дорога S=900м².

V. БЛАГОУСТРОЙСТВО

Спортивные площадки

1. В мае была нанесена разметка из прорезиненной краски на баскетбольной площадке, разметка волейбольной площадки из крашеной доски, устройство стального троса для выравнивания верхнего края сетки.
2. В июле были смонтированы дополнительные выходы на футбольном поле и изготовлены съемные секции для проведения зимних работ. Отремонтирована калитка и замена баскетбольных колец. Произведен частичный ремонт секций.

Вывоз мусора, детские площадки и озеленение, прочие работы.

1. В мае были выполнены работы:
 - сбор и вывоз строительного мусора от МЧС;
 - сбор и вывоз строительного мусора с участка под детскую площадку в квартале №7, теннисный корт и ШРП;
 - посадка деревьев и кустарников на территории поселка в количестве 540 шт;
 - ремонт контейнерной площадки;
 - За счет средств ООО «Русьстрой» был окрашен бордюрный камень при въезде в поселок.
 - Произведено обследование ливневой канализации и составлена дефектная ведомость.
2. В июне были осуществлены следующие работы:
 - откопка траншеи вдоль дороги от угла забора поселка «Подмосковье» и далее вниз к поселку;
 - перенос дорожного указателя около части МЧС на другую сторону проезжей части;
 - окопка деревьев и кустарников на центральном бульваре;
 - установка адресных табличек в количестве 70 (Семьдесят) штук;
 - покраска секций забора, расположенных вдоль третьего дома;
 - уборка строительного мусора у ГРПБ (квартал 2), включая откопку ж/б плит, спил деревьев;
 - Ремонт колодцев ливневой канализации в количестве 2 шт. при въезде в зоне кругового движения.
 - Скос травы вдоль подъездной дороги.
3. В июле:
 - Сделана дорожка у офиса ТСЖ.

- Был проведен комплекс работ по планировке детской площадки с установкой опор освещения (3 шт) и монтажом светильников, установкой бордюрного камня (62 м/п), прокладкой эл.кабеля, поднятием колодцев, окраской бетонного забора.
4. В августе:
- Смонтирован игровой комплекс на детской площадке в квартале № 7.
 - Выполнены работы по планировке и благоустройству территории у дома № 5 с левой стороны;
 - Установлены лавочки и урны на детской площадке и возле спортивных площадок;
 - Изготовлена беседка;
 - Изготовлена песочница на детской площадке в 7 квартале.
 - Произведены дополнительные работы по благоустройству детской площадки в квартале №7 (разметка площадки, устройство дорожек и площадок, частичная планировка грунтом, посев газонной травы).
5. В сентябре:
- Выполнены работы по монтажу кессона скважины.
 - Произведена посадка деревьев и кустарников на территории поселка в количестве 940 шт.
 - Выполнены работы по расширению дороги под строительство нового КПП.
 - Установлены бордюры у стоянки в квартале № 3
 - Произведена планировка территории у котлована и откопка траншеи вдоль дороги для предотвращения несанкционированного вывоза строительного мусора.
6. Полностью завершен проект «Периметр» - замкнуто кольцо забора по всей границе территории поселка.

Прочие работы:

1. В январе была осуществлена установка и перенос дорожных знаков на территории поселка.
 2. Осуществлен ремонт старого забора возле въездной группы. Выравнивание секций забора (демонтаж и сварка). Заделка проема металлом.
 3. В зимний период неоднократно по Заявкам жителей производились работы по очистке кровли многоквартирных домов от сосулек и наледи.
 4. Неоднократно производился ремонт забора на детской площадке, расположенной на бульваре, в т.ч. с частичной заменой сетки. Также регулярно подсыпался песок в детскую песочницу.
 5. Также, силами ООО «Русьстрой», в зимний период были залиты два катка, построена горка, установлены и украшены к праздникам елки.
 6. В течение летнего периода осуществлялся посев травы на отдельных участках.
 7. В августе установлены лавочки и урны.
8. В августе:
- Завершен 1-ый этап строительства центрального КПП (расширение и подготовка участка дороги при въезде в поселок).
9. В ноябре:
- Произведен ямочный ремонт дорожного полотна (29м²)
 - Перенос старого шлагбаума на подъездную дорогу к КНС.
 - Установлены сигнальные столбики у КПП (32 шт).
 - Установлены лежащие полицейские возле КПП.
10. В декабре:
- Завершено строительство центрального КПП.
 - Частично закуплены материалы для обустройства центрального КПП. (в т.ч. закуплена и смонтирована столешница).
 - Завершается строительство пешего КПП у дома №3.

- К празднику украшены елки и расчищены площадки для проведения детского праздника, установлены шатры и лавочки.
- По просьбе жителей дома № 5 осуществлен монтаж и подключение светильников на подъездах, установлены почтовые ящики.
- Осуществлен монтаж 4-х шлагбаумов на центральном КПП и введена в пробную эксплуатацию система идентификации на основе проксимити-карт.

VI. ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВАЯ, ДОГОВОРНАЯ И ПРОЧАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ РАБОТА

1. Завершено рассмотрение арбитражными судами дела по иску об истребовании у ООО "ЭДЕМ-Инвест" технической документации на внутривозвращающие сети и сооружения ЭЖК "ЭДЕМ". Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены. В кассационном и надзорном порядке данные судебные акты не пересматривались.
2. В рамках производства по делу о банкротстве ООО "ЭДЕМ-Инвест" в арбитражном суде осуществлялся контроль за процедурой банкротства в целях недопущения ущемления коллективных интересов жителей ЭЖК "ЭДЕМ".
3. Завершено рассмотрение антимонопольным органом жалобы жителей ЭЖК "ЭДЕМ" на действия ООО "ЭДЕМ-Инвест" по установлению с 01.01.2009 тарифа "на техническое обслуживание" сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК "ЭДЕМ". ООО "ЭДЕМ-Инвест" признано нарушившим законодательство о защите конкуренции.
4. В арбитражный суд направлены иски об оспаривании дополнительного соглашения к инвестиционному контракту, заключенного между ООО "ЭДЕМ-Инвест" и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области, которое предусматривало передачу ООО "ЭДЕМ-Инвест" как внутривозвращающих, так и вневозвращающих сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК "ЭДЕМ". Решениями суда первой инстанции иски удовлетворены. Решения вступили в законную силу.
5. В арбитражный суд направлено исковое заявление об оспаривании дополнительного соглашения к инвестиционному контракту, заключенного между ООО "ЭДЕМ-Инвест" и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области, которое предусматривало передачу ООО "ЭДЕМ-Инвест" улично-дорожной сети и внутриквартальных дорог ЭЖК "ЭДЕМ". Решением суда первой инстанции иски удовлетворены.
6. В арбитражный суд направлено исковое заявление об оспаривании договора, заключенного между ООО "ЭДЕМ-Инвест" и ОАО "Дормост", который предусматривал передачу ОАО "Дормост" первого этажа здания административного центра ЭЖК "ЭДЕМ". Дело рассматривается судом первой инстанции.
7. В арбитражный суд направлено исковое заявление о понуждении ОАО "МОЭСК" к подписанию с ТСЖ "Эдем" акта о разграничении балансовой принадлежности и эксплуатации ответственной энергопринимающих устройств, являющихся общим имуществом ЭЖК "ЭДЕМ". Решением суда первой инстанции иски удовлетворены.
8. В антимонопольный орган направлена жалоба в связи с уклонением ОАО "МОЭСК" от подписания с ТСЖ "Эдем" акта о разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности энергопринимающих устройств, являющихся общим имуществом ЭЖК "ЭДЕМ". Жалоба рассматривается антимонопольным органом.
9. В арбитражный суд направлено исковое заявление с целью исключения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации права собственности ООО "ЭДЕМ-Инвест" на земельный участок площадью 284 657 кв.м. с кадастровым номером 50:11:002 04 02:0039, на котором находятся кварталы I – XXIII ЭЖК "ЭДЕМ". Дело рассматривается судом первой инстанции.
10. В суд общей юрисдикции направлено исковое заявление о признании права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом № 3 в квартале I. По процедурным основаниям исковое заявление оставлено судом без рассмотрения.

11. В суд общей юрисдикции направлено два исковых заявления к собственникам помещений в ЭЖК "ЭДЕМ", заключившим индивидуальные договоры энергоснабжения с ОАО "Мосэнергосбыт". Судом первой инстанции оба иска удовлетворены. Судом кассационной инстанции эти решения оставлены без изменения.
12. По состоянию на 31.12.2011 заключено 750 договоров управления и 34 договора на предоставление коммунальных услуг (собственникам домов в деревне Гаврилково и ТСЖ «Лазурь»).
13. Направлено более 220 уведомлений о необходимости заключения договоров управления собственникам (владельцам) помещений в ЭЖК "ЭДЕМ".
14. Произведено информирование по телефону более 40 собственников (владельцев) помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" о необходимости заключения договора управления и внесения платы за жилое помещение.
15. Направлено более 240 претензий собственникам помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" в связи с ненадлежащим исполнением договоров управления.
16. Произведено информирование по телефону (более 4000 звонков) собственников (владельцев) помещений в ЭЖК "ЭДЕМ" о необходимости погашения задолженности по заключенным договорам управления.
17. В суды общей юрисдикции направлено 11 исковых заявлений о взыскании задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Присуждено к взысканию более 800,000 руб. задолженности, получено задолженности после подачи исков (не доводя дело до вынесения решения) около 1 245 000 руб.
18. Подготовлено и направлено в органы государственной власти, местного самоуправления и прочие инстанции 267 писем по различным вопросам, разрешение которых направлено на улучшение качества жизни в ЭЖК "ЭДЕМ".
19. Получено и отработано 317 входящих писем и заявлений.
20. Заказаны и изготовлены кадастровые паспорта (24 штуки) на инженерные сети ЭЖК «ЭДЕМ».
21. Запрошено и получено 44 выписки из ЕГРП на собственников помещений ЭЖК «ЭДЕМ».
22. Для упрощения процедуры взыскания задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг начата отработка процедуры получения судебных приказов через мирового судью нашего судебного участка.

VII. УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННАЯ РАБОТА

1. В период с 01.01.2011 по 30.12.2011 было зарегистрировано по месту жительства 88 человек.
2. Снято с регистрационного учета 21 человек.
3. Выданы паспорта в связи с достижением 45-летия – 8 штук, в связи с получением гражданства РФ – 0 штук, в связи со сменой фамилии – 2 штуки.
4. Выдано справок - 64 штуки, выписок из домовой книги – 97 штук.
5. По состоянию на 30.12.2011 зарегистрировано по месту жительства в ЭЖК "ЭДЕМ" 391 человек, по месту пребывания - 51 человек.