Приложение №\_\_8\_

к протоколу № 1/18

общего собрания собственников

от 27.02.2018г.

***Годовой отчет***

о деятельности правления

*Товарищества собственников жилья*

*(ТСЖ) «Можайского,89» за 2017 год.*

Деятельность ТСЖ «Можайского,89» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСЖ.

Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСЖ.

В течение 2017 года Правлением товарищества обеспечена техническая эксплуатация многоквартирного жилого дома в соответствиии с требованиями нормативных актов в области жилищно – коммунального хозяйства, осуществлён контроль за надлежащим исполнением газо, энерго и водоснабжающей организациями, их договорных обязательств перед ТСЖ.

На сегодняшний день в штате Товарищества собственников жилья трудится 7 человек. На протяжении года штат работников работал в полном составе – выполняются административно – распорядительные функции, обязанности по эксплуатации и обслуживанию нашего жилого дома (юрист, бухгалтер, паспортист, слесарь – сантехник, электрик, уборщица, дворник).

Штат располагает всеми необходимыми техническими допусками для содержания и обслуживания общего имущества и оборудования дома

1. **Техническое обслуживание.**

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово – предупредительных ремонтов.

* 1. **Технический осмотр дома.**

Все работы по подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне – летний период проводились согласно графика и акта осмотра здания, по согласованию с членами правления ТСЖ.

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. Маркировка по подвалу вентилей на трубах холодного водоснабжения.

Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, электроэнергии), снятие показаний с оформлением актов учета приборов.

При выполнении мероприятий после осмотра общедомового имущества были выполнены работы по поверке общедомового счетчика холодного водоснабжения с проведением профилактических работ по техническому обслуживанию оборудования: задвижек, манометра, фильтрового элемента и кранов в водомерном узле дома.

По выполнению указанных работ оборудование водомерного узла было принято работником ООО «Тверь Водоканала» с опломбировкой на пусковом водоотводе, с контрольным снятием показаний счетчиков (демонтированного и установленного), опломбировкой установленного счетчика, с оформлением актов сдачи приборов в эксплуатацию.

По дому практически закончены работы по замене (поверке) поквартирных счетчиков холодного водоснабжения.

Опломбированы счетчики в 14 квартирах.

1. В конце года произведен плановый обход квартир со снятием показаний индивидуальных счетчиков холодного водоснабжения.

Неохваченные, (не предоставившие доступа) квартиры: 11, 23, 25, 26, 30, 37, 38, 42, 65, 70, 71, 73, 74, 81, 89, 102, 111, 113, 126, 135, 141, 147, 150, 155, ,171,172,175, 163, 166.

До сих пор не произвели замену приборов (не поставили в известность ТСЖ) собственники следующих квартир: 11,12,17, 23, 25, 26, 38, 42, 65, 70, 71, 73, 83, 103, 111, 118, 120, 135, 141, 163, 154, 155, 158.

По вызовам собственников проведены работы по обслуживанию инженерных сетей и оборудования внутри квартир с последующей ликвидацией аварийных ситуаций.

* 1. **Обслуживание системы общедомового водоснабжения и водоотведения.**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и водоотведения, (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, осмотр и ликвидация местных засоров по трубопроводам водоотведения подвала).

Неоднократно – в феврале, мае и в декабре проводилась ликвидация засоров выпусков канализационных в придомовые колодцы с промывкой системы по всей длине дома привлечением организаций ООО «Тверь Водоканал» и ООО «Гидро Луч».

В процессе обследования помещения второго подъезда было обнаружено, что намокает стена, смежная с квартирой. При дальнейшем обследовании подвальных помещений выявлено, что протечка образовалась из-за поступления влаги из кв. 44.

Обследуя квартиру- обнаружили засор канализации внутренней.

После проведенных работ по замене канализационных выпусков и лежаков, причины залития были устранены, внутренняя стена подъезда и ж/б конструкции в подвале просохли.

В июне месяце были проведены плановые работы по замене системы дворового водопровода от вводной задвижки в колодце до водомера с проведением земляных работ вручную и восстановлением газонного покрытия и отмостки здания. Необходимость указанной работы возникла в связи с предварительной аварией на трубопроводе и установленной муфты на нем.

Также выполнены плановые работы по замене системы дворовой канализации от выпускного колодца четвёртого подъезда до ввода в дом с проведением земляных работ вручную и восстановлением газонного покрытия и отмостки здания. Необходимость указанной работы возникла в связи с постоянными засорами в следствии с просадкой трубопровода (грунта) в подвале.

По факту- уложена труба ПВХ диам.200 мм.

Все работы произведены в соответствии с существующими строительными нормами и правилами (СНиП) с оформлением соответствующей документации

**Система электроснабжения.**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники, расположенные в местах общего пользования, оборудование общедомовое в электрощитовых, наружное освещение придомовой территории.

Ремонт (замена) неисправных приборов электроснабжения.

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов.

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения.

Замена ламп освещения по подвальным помещениям, по первым этажам подъездов и в технических помещениях.

Произведена смена выключателей на 10-м эт. в 4, 2, 1 п. п.

Отремонтирована розетка в помещении тех. этажа в 1 п.

Заменена в четвертом подъезде на тех. этаже.

Заменены светодиодные светильники на лестничных площадках

1-го этажа 5-го подъезда;

9-го этажа 4-го подъезда;

4-го этажа 2-го подъезда;

6-го этажа 3-го подъезда;

Наружный светильник 4 -го подъезда;

Восстановлено уличное освещение придомовой территории путем замены лампы в светильнике ДРЛ у четвертого подъезда. Произведена ревизия и мелкий ремонт светильника.

Силами работников АО «АтомЭнергоСбыт» в мае месяце произведена смена трансформатора тока по дому.

Ежемесячное снятие показаний общедомовых, индивидуальных приборов учета электроэнергии с дальнейшей передачей их в ресурсоснабжающую организацию , тщательному контролю показаний приборов и регулярной сверке с поставщиком услуг.

В настоящее время проводятся работы с ПАО «Ростелеком» по разграничению балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности для вывода электрооборудования указанного собственника из общедомового.

* 1. **Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.**

Освидетельствование лифтов.

Страхование ответственности.

Во исполнение Ф.З. «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта…» в целях возможного наступления гражданской ответственности ТСЖ в виде возмещения имущественного вреда, причинённым потерпевшим в результате

аварии или инцидента, произошедших на эксплуатируемом ТСЖ объекте (жилом доме), заключён договор страхования с ПАО «САК Энергогарант» на 2018 год.

В течение года эксплуатации лифтов:

- по 2 -му подъезду произведена замена тягового каната, диам. 10,5 мм. , длиной 93 м. п.

Остальные текущие работы по ремонту лифтового оборудования входили в перечень комплексного технического обслуживания по договору с ООО «Ваш Лифт».

Дважды по графику – в июле и в декабре было произведено техническое освидетельствование лифтов.

На момент обследования состояние лифтов в нашем доме соответствует регламенту «Безопасность Лифтов» (ТРТС 011/2011).

Согласно решения общедомового собрания собственников от 12.07.2016г. – жильцы первых и вторых этажей освобождены от начисления расходов на содержание лифтов.

* 1. **Обслуживание сетей газового хозяйства.**

По графику обследований и проверок производится ежемесячное обследование помещений подвала с проверкой на загазованность,

с оформлением актов.

Проверка состояния фланцев по газопроводам.

Технический осмотр газового оборудования ШРП с частичной заменой измерительных приборов, прошедших срок эксплуатации.

Потребители (собственники) переведены на прямой расчёт с поставщиком услуг, (подачи газа).

В январе месяце произведен большой ремонт газового котла в помещении ТСЖ с заменой вентилятора.

Дважды в течение года (в марте и в октябре), согласно графика выполнено техническое обслуживание газового котла в помещении ТСЖ ( общедомовое имущество).

Заключен договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) - помещение ТСЖ.

По заявкам жителей проводится регулярное техническое обслуживание и необходимый ремонт коллективной антенны и оборудования силами обслуживающей организации (ТОКС).

Перезаключен договор на техническое обслуживание установленного на доме оборудования на 2018 год.

1. **Текущий ремонт.**

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т. ч. профилактические мероприятия.

- По кровле:

- полная очистка поверхности кровли от мусора, песка и грязи со снятием несанкционированных антенн и проводов работниками ТСЖ;

- очистка сливных воронок – ливневок;

- очистка мягких кровель входных групп от мусора дважды в год;

- мелкий ямочный ремонт по проезжей части дороги вокруг дома цементным раствором;

- покраска внешней части дверного полотна третьего подъезда.

**- По фасадам:**

Согласно решения общего собрания были выполнены работы по ремонту штукатурки стен фасада с креплением деформированной сетки к основной поверхности стены, с дальнейшей покраской за два раза. Частично были выкрашены стены фасадов первых этажей и цоколя по передней части фасада.

**- По подъездам:**

- Выполнен полный ремонт внутренних помещений первого и второго подъездов. Выкрашены потолки, стены, металлические поверхности, двери. Произведена замена оконных ручек, выключателей, частично светильников.

В тамбурах подъездов произведена замена половой плитки на светлую, керамогранитную. По площадкам подъездов произведен ремонт отстающей от основной поверхности плитки.

**- Благоустройство территории:**

- По детской и спортивной площадкам:

Были выкрашены за два раза все малые формы по территории детской и частично на спортивной площадках .

- произведены работы по частичному ремонту детского оборудования (качелей, лавочек у подъездов) - с дальнейшей их покраской.

- вычищены и выкрашены при подъездные урны.

- дважды в течение года обрезались сучья кустарников, три раза за сезон выкашивались газоны.

1. **Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.**

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

**Жилой дом:**

Очистка кровли и ливневых воронок от мусора, грязи, листьев – весна, осень.

Уборка и очистка технического этажа и подвальных помещений - в течение года.

Уборка подъездов - согласно должностной инструкции уборщицы

**Придомовая территория:**

Уборка придомовой территории - согласно должностной инструкции дворника – подметаются тротуары и проезжая часть дороги, прилежащая к дому. Чистится отмостка вокруг дома.

Приобретена соляная смесь для устранения гололеда в зимний период.

Выполнялась уборка снега в зимний период с привлечением снегоуборочной техники, (согласно заключённому договору с РЭУ Московского района).

Вывоз мусора (ТБО и КБО) производится ежедневно по договору с подрядной организацией – ООО «ЭкоТрансСервис».

В связи с тем, что согласно генплана строительства контейнерная площадка, установленная на земле дома «Загородная, 14» имеется в общем пользовании, по договору, заключённому между двумя ТСЖ – с октября месяца ТСЖ «Можайского» выплачивает ТСЖ «Загородная,14» 2 500 руб. ежемесячно.

1. **Предоставление жилищно- коммунальных услуг:**

Одной из основных задач ТСЖ, как организации, является бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами ( *холодное водоснабжение и отведение сточных вод, электроснабжение, вывоз мусора,* *бесперебойная подача газа,* *обеспечение работоспособности лифтов).*

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСЖ заключены договоры.

***Оплата жилищно - коммунальных услуг производится:***

- Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Региональной службой по тарифам.

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями.

Содержание дома - по тарифу, принятому и утверждённому на общем собрании дома согласно сметы.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в доме работали в штатном режиме.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

1. **Организационно – административная работа.**

**Договорная работа:**

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

**Организационная работа:**

Подготовка и проведение отчетно – выборного собрания.

Ревизия заключенных ранее договоров и оборудования провайдеров, размещенного в подъездах и в подвале дома.

Оборудование провайдеров идентифицировано (промаркировано).

Подводящие кабели, проходящие по кровле дома, обозначены и промаркированы.

Телекоммуникационное оборудование подключено к щитам и промаркировано.

Оплата электроэнергии производится по договорам согласно потребления.

**Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами:**

Подготовка документации и отчетов.

Сдача отчетов (водоканал, энергосбыт).

Сдача отчетности в государственную жилищную инспекцию, пенсионный фонд, налоговую инспекцию и др. органы власти по запросу.

**Административная деятельность:**

Обучение (председатель и бухгалтер) по размещению информации на сайте ГИС ЖКХ.

Посещение семинаров для руководителей ТСЖ.

**Документооборот:**

Ведение Реестра собственников и членов ТСЖ.

Ведение реестра зарегистрированных жильцов.

**Паспортный стол:**

Выдача справок, анкет для паспортного стола, ведение карточек регистрации и поквартирных карточек.

1. **Претензионно - исковая работа.**

**абота с должниками:**

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСЖ.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСЖ.

Всем должникам направлялись письменные уведомления о необходимости погашения имеющейся задолженности за ЖКУ.

Помимо этого ТСЖ осуществлялось взыскание задолженности с должников в судебном порядке.

Заслуживает внимания факт взыскания задолженности в пользу ТСЖ с Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области за капитальный ремонт за три предыдущих года в общей сумме: 48 500 руб. (дело № А 66- 9611/2017).

По – прежнему, с предыдущих собственников квартиры № 159 за отчетный период солидарно в рамках сводного исполнительного производства взыскивалась задолженность по квартплате.

Поскольку некоторые должники добровольно не погашают задолженность, в отношении них ТСЖ были поданы иски Мировому судье судебного участка №4 Московского района г. Твери

- кв.158 - задолженность – 35 751,46 руб;

- кв. 143 – задолженность – 20 596,78 руб;

кв. 13 - задолженность - 16 665,27 руб.

На взыскание данных задолженностей в принудительном порядке Мировым судьёй выданы судебные приказы.

По мировому соглашению, утвержденному Мировым судьёй судебного участка № 4 Московского района г. Твери – О.А. Беляковой в пользу ТСЖ была реструктуризирована задолженность по оплате ЖКУ кв. № 100 на сумму 74 000 руб.

Исковая работа по взысканию задолженности продолжается.

1. **Выполнение решений предыдущего общего собрания:**

Согласно решения общедомового собрания собственников от 22.06.17г. был произведен ремонт внутренних помещений лестничных клеток и площадок первого и второго подъездов.

Выполнен частично ремонт фасада.

Проведены работы по замене системы дворового водопровода от вводной задвижки в колодце до водомера в доме, и системы дворовой канализации от выпускного колодца до ввода в дом с проведением всех сопутствующих работ.

Все работы выполнены согласно утверждённым собранием сметам.

Информация по состоянию спец. счета:

На 01.01.2017г. – остаток средств составил – 1 739 529,11 руб.

В текущем, 2017г. перечислено на счет капитального ремонта дома

с нашего основного счета – 960 669,82 руб.

от Департамента финансов – 33 205,63 руб.

от Министерства земельных и имущественных отношений – 24 375,12 руб.

Итого: 1 018 250,57 руб.

Израсходовано – 736 252 руб.

Остаток на 01.01.18г. – 2 031 770,22 руб.(согласно выписке банка)

Ежемесячно выписка из банка предоставляется в ГЖИ для контроля за ведением счета.

1. **Информационная работа.**

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Можайского,89».

Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ.

Вся информация о состоянии нашего дома, текущей деятельности ТСЖ, отчеты по финансовой деятельности, отчеты по производственной деятельности ТСЖ, находятся в открытом доступе - располагаются на сайте «Реформы ЖКХ» и Администрации города.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на сайте. Произведена регистрация ТСЖ на сайте ГИС ЖКХ и проводится работа по подготовке и размещению информации на нем.

1. **Заключение.**

За прошедший 2017 год проведена большая работа.

Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед ТСЖ задач, была поддержка жителей дома и Правления ТСЖ.

Хочу отметить работу юриста ТСЖ

Добросовестный, отзывчивый человек, профессионал своего дела – болеет душой за состояние дома и административную работу.

На протяжении года внёс большой вклад в работу по погашению задолженностей неплательщиков. К сожалению их долги очень мешают планомерной деятельности ТСЖ.

При обращении жителей (собственников) дома за юридической помощью – всегда приходит на помощь, консультируя по любому вопросу.

Также хочу отметить работу бухгалтера. В связи с изменениями в законодательстве повышаются требования к работе ТСЖ.

Хочется отметить, что практически нет обращений собственников по начислениям в квитанциях.

Вся бухгалтерская документация ведётся в соответствии с требованиями и нормами Российского законодательства.

Вся необходимая отчетность сдаётся вовремя, без претензий от контролирующих организаций.

Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСЖ.

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

Спасибо за ВАШЕ понимание, терпение и благожелательность!

Правление в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в нем.

Председатель Правления ТСЖ «Можайского,89»