***Годовой отчет***

*о деятельности правления*

*Товарищества собственников жилья*

*(ТСЖ) «Можайского,89» за 2018 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 2018 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 контрольным снятием показаний общедомового счетчика, с оформлением акта осмотра прибора.

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

Опломбированы поквартирные счетчики.

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

Неохваченные, (не предоставившие доступа) квартиры: 5,11,17,18,25,26,27,30,37,38,42,45,48,65,70,71,73,74,76,81,82,86,89,97,98,

100,110,111,113,114,118,119,126,127,139,141,143,145,150,151,,155,158,

163,171.

По истечении срока пользования счетчика ХВС производится замена приборов силами собственника с дальнейшей опломбировкой и оформлением соответствующего акта работником ТСЖ.

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 январе, мае и в ноябре проводилась ликвидация засоров выпусков канализационных в придомовые колодцы с промывкой системы по всей длине дома привлечением организации - ООО «Тверь Водоканал».

В январе месяце произведено хищение двух канализационных чугунных люков. Взамен украденных приобретены пластиковые люки и установлены на раствор и саморезы.

В июне месяце, по обращению собственника, при проведении комплексной проверки внутренних помещений 175 кв. выявлена причина залития - засор ливневой канализации.

Проведены мероприятия по прочистке воронки на кровле и восстановлению ливневой канализации по 5 подъезду.

При выполнении работ по замене водовода от колодца к дому, проведенными в 2017г. было выявлено при плановом отключении, что задвижка, перекрывающая ввод воды на дом, находится в аварийном состоянии, о чем предупреждали работники ООО «Тверь Водоканала».

В сентябре месяце, текущего года – задвижка, находящаяся в колодце, и перекрывающая ввод водоснабжения на дом была заменена на новую. Теперь возможность аварийного дворового залития по причине неисправности задвижки на наружном водоводе нам не грозит.

* 1. **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.

Отремонтирована розетка в помещении тех. этажа в 2 п.,

заменена в четвертом подъезде на тех. этаже.

Заменены светодиодные светильники на лестничных площадках

6-го этажа 5-го подъезда;

4-го этажа 2-го подъезда;

7-го этажа 3-го подъезда;

Произведена ревизия и мелкий ремонт светильников входных групп.

Производится ежемесячное снятие показаний общедомовых, индивидуальных приборов учета электроэнергии с дальнейшей передачей их в ресурсоснабжающую организацию, тщательный контроль показаний приборов и регулярная сверка показаний с поставщиком услуг.

Закончена работа 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 2019 год.

Согласно распоряжения Центрального управления Ростехнадзора от 29 июня 2018г. № Т- 484 была произведена внеплановая проверка всего лифтового оборудования по дому.

По итогам проверки – выдано предписание по выявленным нарушениям. Все работы по предписанию выполнены,

состояние лифтов приведено к Требованиям Технического регламента таможенного союза, а именно:

- установлены на крыше МКД перила кабины лифтов 1,2,3,4 п.п.;

- установлено аварийное освещение кабин лифтов во всех подъездах дома;

- установлены ограждения канатоведущего шкива лифтов во всех подъездах;

- установлены ограждения канатоведущего шкива лифтов во всех п.п.;

- установлены средства, снижающие пуск перегруженной кабины лифта – взвешивающие устройства на канаты во всех п.п.;

Данные работы проведены за счет средств капитального ремонта.

В течение года эксплуатации лифтов:

- по 2 -му подъезду (зав № 58450) выявлены по причине возникшего гула следующие неисправности:

Заедание (заклинивание) подшипников 6214-ZZ(1шт) лебедки главного привода. В результате – произведен аварийно-восстановительный ремонт лебедки:

Разобран электродвигатель лебедки, заменен подшипник 6214ZZ – 1 шт. и 6304 -2RS- 1 шт.

Проверена работоспособность лебедки и лифта в целом после замены оборудования.

- по 4-му подъезду (зав № 59971) выявлены следующие неисправности в результате возникшего гула и заявок со стороны жильцов:

- износ подшипников 6309-2RS (2 шт), 66312 (2шт), лебедки главного привода, естественный износ сальников (2 шт).

Во избежание заедания (заклинивания) подшипников лебедки и возникновения критической ситуации, для устранения возникшего шума, указывающего на износ ходовой части лифта, во избежание простоя лифта – выполнен аварийно-восстановительный ремонт лебедки лифта с заменой подшипников 6309 2RS (2шт), сальников в количестве 2 шт., проверена работоспособность лебедки и лифта в целом после замены оборудования.

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

Дважды по графику – в июле и в декабре было произведено техническое освидетельствование лифтов ООО ИЦ «Лифт».

Согласно их рекомендациям установлены врезные личины в технические помещения лифтов на 1,2,5 п.п.

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 и актирование ее.

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

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

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 и капитальный ремонты.**

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы капитального, текущего и 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;

- заменена покрытия парапета наружных стен технического этажа из оцинкованной стали с устройством сплошной деревянной обрешетки, с созданием уклона на кровлю для стока воды;

**- По фасадам:**

Согласно решения общего собрания за счет средств капитального ремонта были выполнены работы по ремонту дворовой части фасада 1, 2 и 3-й секций с покраской за два раза.

- выполнен ремонт фасадов входных групп в каждый подъезд дома с заменой водосточной системы, покраской входных металлических дверей, ремонтом штукатурки и покраской за два раза, утепление и герметизация деформационных швов дома.

**- По подъездам:**

- Выполнен ремонт половой плитки на площадке лестничной клетки между 3-м и 4-м этажами пятого подъезда.

- производился ремонт дверных внутренних полотен.

- установлены новые информационные доски.

**- Благоустройство территории:**

- демонтаж и установка люка ливневой канализации с выполнением асфальтных работ.

- демонтаж провалившейся отмостки у пятого подъезда с выполнением асфальтных работ, с прокладкой армирующей сетки

- изготовление и установка металлического забора по газону внутри двора дома, с покраской его

- устройство ямочного ремонта по проезжей части двора, с демонтажем асфальтового покрытия (с применением виброплиты), с вывозкой его со двора – указанные работы проведены за счет средств капитального ремонта.

Дополнительно, за счет средств текущего ремонта (по просьбе собственников при голосовании) были выполнены асфальтные работы у четвертого подъезда дома и по дворовой проезжей части

- По детской площадке:

- были выкрашены все малые формы по территории детской площадке

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

- демонтирована старая деревянная песочница и на ее место установлена новая, пластиковая.

- вычищены и выкрашены при подъездные урны.

- выкрашен заборчик металлический вдоль газонов дома в полном объеме.

- 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) производился 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, департамент жилищного хозяйства и др. органы власти по запросу.

**Административная деятельность:**

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

Посещение совещаний для руководителей ТСЖ.

Ведение Реестра собственников и членов ТСЖ.

Ведение реестра зарегистрированных жильцов.

**Паспортный стол:**

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

**6. Претензионно - исковая работа.**

**Работа 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.

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

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

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

О.А. Беляковой:

- кв.158 - задолженность – 45 754,28 руб;

- кв. 11 - задолженность - 32 814,36 руб.

- кв. 72 - задолженность - 35 287,08 руб.

- кв. 100- задолженность – 56 936,37 руб.

- кв. 132 – задолженность - 35 274,21 руб.

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

Исковая работа по взысканию задолженности продолжается.

**7. Информация по состоянию спецсчета (капитальный ремонт):**

Информация по состоянию спец. счета:

На 01.01.2018 г. – остаток средств составил – 1 739 529,11 руб.

В текущем, 2018г. перечислено на счет капитального ремонта дома

с нашего основного счета – 948 000,00 руб.

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

Израсходовано – 1 745 767,57 руб.

Остаток на 01.01.19г. – 1 308 992,36 руб.(согласно выписке банка)

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

**8. 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 – Бубнова Андрея Алексеевича.

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 – Усиковой Юлии Владимировны. 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»

Л.Е. Трифонова.