

**Отчет правления ТСЖ «проспект Бумажников - 44»
за период с 15.02.2014г. по 31.10.2014г.**

Правление ТСЖ «проспект Бумажников - 44» было избрано на общем собрании 15 февраля 2014 года в составе 7 человек:

1. Агафонова Людмила Александровна
2. Баева Светлана Николаевна
3. Кулик Надежда Алексеевна
4. Лютоев Андрей Алексеевич
5. Рыжкова Татьяна Дмитриевна
6. Смолко Денис Игоревич
7. Стрелков Владимир Михайлович

Председателем правления с 15 мая 2014 года избран Лютоев Андрей Алексеевич.

Правление ТСЖ, проводя работы по обслуживанию общего имущества нашего многоквартирного дома, руководствуется Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и действующим законодательством Российской Федерации. В отчётный период регулярно проводились заседания Правления ТСЖ, на которых коллегиально решались вопросы по техническому обслуживанию дома, расходованию средств, текущему ремонту, ремонту оборудования, заключению договоров и другие вопросы.

Было проведено 6 заседаний Правления, два собрания, одно в форме заочного голосования, на котором решались вопросы о создании специального счёта по капитальному ремонту.

ТСЖ укомплектовано необходимыми кадрами. Кадровая работа в ТСЖ строилась в соответствии с функциональными обязанностями кадровой службы: оформление приема, перевода и увольнения работников в соответствии с законодательством РФ, Положениями, инструкциями и приказами председателя правления.

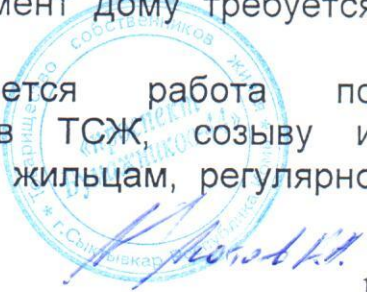
Сантехник ведет работы, по протечкам в подвальном помещении и теплосчетчике, установкам теплосчетчиков, водосчетчиков, выезжает в случае аварии (протечек в квартирах, забивка канализации) т.е. обслуживает общедомовое оборудование. В его обязанности входит опломбирование квартирных счетчиков. Остальные работы внутри квартиры производятся платно. Большая работа проделана по запуску дома к отопительному сезону.

Электрик устраняет повреждения по освещению территории жилого дома, в подъездах, на чердаках, в подвале. Снимает своевременно показания квартирных и общедомовых электросчетчиков и передает в Комиэнерго.

Уборщица проводит ежедневную уборку в подъездах, в этом году были вымыты окна в подъездах, батареи отопления.

Работу дворника все видите. В настоящий момент дому требуется дворник.

Правлением организована и осуществляется работа по делопроизводству ТСЖ, ведению реестра членов ТСЖ, созыву и проведению общих собраний и составлению ответов жильцам, регулярно пишущим жалобы в разные инстанции.



Государственной жилищной инспекцией по жалобе жильцов нашего дома была произведена проверка. Замечаний к нам нет.

Обращаем внимание собственников жилых и нежилых помещений, свои вопросы, просьбы, жалобы подавать в Правление ТСЖ в письменной форме, с указанием фамилии, имени, отчества, номера квартиры. Анонимки вывешенные на стендах рассматриваться не будут.

За отчетный период, существующий документооборот в ТСЖ был приведен в соответствие с требованиями действующего Законодательства. Все документы, поступающие в ТСЖ регистрируются в журналах учета входящих и исходящих документов, составлена номенклатура дел ТСЖ. Проводится работа по уточнению данных и площадей квартир собственников в соответствии Свидетельств о государственной регистрации права собственности. На сегодняшний день не полностью уточнены данные, из-за не предоставления собственниками копий свидетельств о праве собственности. Неоднократно в почтовые ящики собственников, в квартиры которых не было доступа, опускались напоминания о предоставлении документов. Нет свидетельств о праве собственности на квартиры: 2, 18, 29, 36, 41, 51, 80, 82, 103, 105, 112, 113, 116.

Налажен бухгалтерский учет ТСЖ. Вся отчетность предоставляется в налоговые, внебюджетные фонды своевременно в сроки установленные законодательством.

Ежемесячно собственникам квартир выставляются квитанции по оплате коммунальных услуг, все начисления производятся согласно тарифов установленных Приказом службы Республики Коми по тарифам №98/6 от 03.12.2013. Расчет по оплате услуг по отоплению, по горячему водоснабжению проводится по фактическим показателям счетчиков с апреля месяца с момента ввода в эксплуатацию тепловыделителя.

Хотим довести до сведения собственников, что с 01.01.2015 года вводиться в действие Постановление №354, на основании которого, если в доме не все жилые и нежилые помещения будут оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, расчет будет производиться пропорционально площади, независимо есть в квартире счетчик или нет.

В октябре 2014 года оборудовано помещение ТСЖ (2 подъезд, помещение мусоропровода). На оборудование помещения для ТСЖ нужно было собрать **91 000** рублей, сдали наличными 65 квартир **45 500 рублей**. 65 квартирам сумма 700 рублей была выставлена в квитанции, которая ушла на погашение долгов. Всего сумма по договору за оборудование помещения и приобретение мебели составила **95 272** рубля, в связи с тем, что не все собственники сдали деньги наличными, председатель ТСЖ рассчитался со своей зарплатой (**49 772** рубля.) С 15 ноября в помещении уже начал работать бухгалтер. Режим работы будет доведён через доску объявлений.

Заключены договоры со всеми снабжающими и обслуживающими дом организациями:

- ООО «СеверЭнергоПром» - подача тепловой энергии и горячей воды;

- ЭМУП «Жилкомхоз» - подача холодной воды и отвод в канализацию сточных вод;
- ООО «ПромСервис» - обслуживание и техническое освидетельствование лифтов;
- ИП Воробьев - вывоз мусора;
- ИП Медведев - обслуживание теплового и холодного пункта;
- ОАО «Газпром газораспределение Сыктывкар» - проверка и техническое обслуживание наружных газовых сетей;
- Отделение №8617 Сбербанка России - приём коммунальных платежей и взносов на капитальный ремонт;
- ОАО СК «Росгострах» - страхование гражданской ответственности опасных объектов;
- ИП Морозов Андрей Николаевич – Информационное обслуживание программы «UFR Квартплата».

Еще в начале года был определен объем и порядок проведения необходимых работ по обслуживанию дома и устранению недоделок.

В первую очередь мы занимались системами отопления и подачи горячей воды в квартиры. Произведена замена общедомовых приборов учета тепла и горячей воды в 2-х тепловых пунктах, общедомового прибора учета холодной воды, запорно-трубопроводной арматуры. Счётчики тепла и горячей воды приняты к учету в апреле 2014 года. В июле произведена замена 3 задвижек на узле учета холодной воды и частичная замена задвижек общедомовых приборов учета тепла и горячей воды. Деньги, собранные на замену общедомовых приборов учета в сумме **162 300 рублей** израсходованы в полном объеме согласно договора.

Для обеспечения жильцов полным объемом коммунальных услуг предписанных Постановлениями Правительства РФ: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и канализация, уборка и вывоз мусора правлением ТСЖ проводились все плановые и внеплановые работы по управлению и эксплуатации дома, а именно:

1. По санитарно-техническому оборудованию дома постоянно проводился осмотр и текущий ремонт разводящих трубопроводов, ревизия запорной арматуры, промывка грязевых фильтров, смена сальниковых уплотнителей и т.д. В августе выполнена промывка наружных сетей канализации, ревизия и локальный ремонт освещения в местах общего пользования.
2. В летнее время была проведена работа по подготовке инженерных систем дома к осенне-зимнему периоду. В том числе проведены следующие работы: промывка и опрессовка системы отопления жилых и встроенных помещений (Акт от 09.09.2014г.); выполнена ревизия запорной и регулирующей арматуры; замена запорной арматуры; проведены согласно СНиП гидравлические испытания системы отопления. Паспорт готовности дома к зиме и другие регламентирующие документы, ответственными службами города, подписаны без замечаний.

3. Подвалы и чердаки приведены и поддерживаются в надлежащем санитарном состоянии, в них поддерживается установленная нормативными документами температура и влажность. Требуется установить металлические сетки на короба воздушной естественной вентиляции, которые предотвращают попадание птиц на чердаки и защищают от птичьего помета поддоны для сбора влаги у вытяжных устройств;
4. Проводятся контрольные осмотры и все необходимые профилактические мероприятия по надлежащему содержанию крыши, в отчетном периоде выполнен локальный ремонт кровли в местах протечек на 150 кв.м.
5. Мусор не всегда вывозился регулярно в установленные дни и время, о чем доводилось до исполнителя.
6. Основным опасным производственным объектом в нашем доме являются лифты, и безопасное нахождение в них людей является основным критерием безопасности для ТСЖ. Проведено обязательное страхование лифтов на сумму 3500 руб. Своевременно и профессионально проводилось плановое, текущее и аварийное обслуживание лифтового хозяйства и их освидетельствование.
7. Вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Ежедневно проводится уборка придомовой территории. Некоторые жильцы показывают свое бескультурье, не уважают труд других, выбрасывают мусор, окурки из окон своих квартир. В зимнее время проводится своевременная уборка снега и защита жителей дома от гололеда, в летнее время - покос травы.
8. Уборка подъездов проводится в соответствии с графиками уборки. Хотелось бы обратить внимание жильцов, которые выбрасывают свою корреспонденцию на пол возле почтовых ящиков, тем самым создают беспорядок в своем подъезде и недовольство своих соседей. Просим Вас не бросать газеты на пол, не провозить свои велосипеды в лифтах, пачкая стены. Некоторые жители **сознательно** складывают бытовой мусор в т.ч. пищевые отходы на лестничных площадках, возле подъездов, игнорируя по непонятным причинам мусорные контейнеры. Эти действия влекут за собой антисанитарию, возмущение соседей. Становится неловко за тех, кто до сих пор не знает, что чисто только там, где не мусорят.
9. Предупреждаем любителей покурить. Принят Закон о запрете курения в местах общего пользования (подъездах). А так же если вы курите на собственных балконах просьба окурки и пепел не бросать на головы ниже живущих жильцов и засорять территорию дома. Правление ТСЖ вынуждено будет принимать меры по предотвращению нарушений (составлять Акты и сообщать в полицию для составления протокола). Мы живем в этом доме, и следить за порядком нужно вместе. Давайте ценить труд людей, которые создают нам уют в доме и безопасное проживание.
10. В последнее время участились случаи засора общедомовой канализации, за отчетный период было 2 случая, затопили подвальные помещения. Причина: выброс жильцами и кафе «Печки-лавочки» в канализацию несмываемых предметов и жировых отходов. По каждому такому случаю

проводились обследования, составлялись акты заливов и другие необходимые документы в связи с чем ТСЖ понесло дополнительные затраты на промывку канализации. В первом случае промывка нам обошлась в **20 063**рубля, за второй случай счёт еще не выставлен, но сумма будет не меньше.

В адрес ТСЖ не предъявлено ни одной штрафной санкции, предписания или каких-либо мер воздействия со стороны инспектирующих органов.

Одной из насущных проблем в настоящее время остается подача холодной воды по стояку в 3 подъезде. На сегодняшний день определяем работы по замене труб, для чего требуется допуск в квартиры и нежилые помещения. Но некоторые собственники против вскрытия коробов для доступа к трубам. В соответствии Жилищного Кодекса жильцы обязаны обеспечить доступ к общедомовому оборудованию. По этой причине страдают жильцы верхних этажей.

Проводилась работа с должниками ТСЖ с собственниками жилых и нежилых помещений. Правление ТСЖ занималось подготовкой документов для подачи в суд по взысканию задолженности. За юридические услуги была произведена оплата **5000** рублей из зарплаты председателя правления.

Были поданы 9 исков в суд на сумму **743 520,51руб.** из них 4 собственника погасили задолженность до суда, по остальным имеются исполнительные листы и находятся на исполнении у судебных приставов.

Было оформлено более 35 претензий – уведомлений собственникам о необходимости погашения долгов. Некоторые на это отреагировали, долги погасили. Но почему мы должны об этом напоминать? Обязанность каждого собственника, своевременно оплачивать за полученные услуги. За отправку уведомлений по почте ТСЖ несёт почтовые расходы, поэтому правление ТСЖ предлагает относить все эти расходы за счёт должников и выставлять в квитанцию.

На общем собрании 15.02.2014г. было принято решение о начислении пени за просрочку платежей, ждали 7 месяцев, чтобы собственники могли рассчитаться с долгами, но с октября с основными квитанциями многие получили квитанции на начисленные пени, и впредь это начисление будет ежемесячно. Напоминаем, что платежи должны производиться до 26 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

Работа с должниками будет продолжаться.

Поданы в Арбитражный суд Республики Коми 20 заявлений об уменьшении исполнительского сбора по судебным делам. Результат этой работы уменьшение сумму исполнительского сбора с **364 599,10руб.** до **275 088,89руб.** (сбор уменьшен на **89 510,19руб.**).

По вопросу о ходе расследования деятельности бывшего председателя ТСЖ Грязных А.Г. можем сообщить следующее: дело ведет следователь ОБЭП по Эжвинскому району и контролирует прокуратура по Эжвинскому району. На данном этапе идет предварительное расследование



с целью установления точного материального ущерба, нанесенного ТСЖ, материалы направлены для документального исследования. Правление ТСЖ держит это дело на постоянном контроле и надеется на справедливое его разрешение.

Правление ТСЖ старается регулярно информировать Вас о выполняемой работе, направленной на улучшение содержания и технического обслуживания нашего дома, вывешивая информацию на стендах. Но в подъездах есть несколько жильцов, которые, вероятно, коллекционируют все объявления ТСЖ. Они снимают со стендов информацию, ущемляя, таким образом, право других жильцов подъезда на ознакомление с информацией.

На 2015 год Правлением ТСЖ намечены следующие задачи:

1. Замена труб холодного водоснабжения по стояку 3 подъезда.
2. Установка металлических сеток на короба воздушной естественной вентиляции.
3. Текущий ремонт кровли дома и крылец.
4. Ремонт и оборудование сливов дождевой воды.
5. Замена части оборудования домофонов и их обслуживание, а также работы по замене доводчиков на входных дверях.
6. Оборудование площадки для мусорных контейнеров в соответствии с санитарными нормами.

Планов у нас много, но они все зависят от наличия средств и поступлений (а не наличия долгов) в ТСЖ.

В заключение хотелось бы сказать следующее: Опыт показал, что своим домом лучше управлять самим, не нанимая никаких управляющих компаний. Только сами собственники будут бережно относиться к своему имуществу и к своим деньгам, которые они вложили при покупке квартиры, и вкладывают ежемесячными платежами на статью «Содержание и текущий ремонт общего имущества» в свой дом.

Просим всех собственников принимать активное участие в жизни ТСЖ. Правление ТСЖ работает бесплатно, и мы надеемся на вашу поддержку и взаимопонимание.

