

## **Уважаемые собственники и члены товарищества собственников жилья «Наш дом – Алтуфьево,89»!**

Вашему вниманию представляется «Отчёт Правления ТСЖ по итогам работы Правления за 2017год».

### **1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» за 2017 год.**

В 2016году по решению Общего собрания членов ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» от «02» марта 2016 года на двухлетний срок было избрано Правление Товарищества в следующем составе: Березинский Виктор Васильевич (кв. 330), Глухов Олег Владимирович (кв.293), Железнова (Кантимирова) Ирина Евгеньевна (кв.298), Игнатьев Алексей Вячеславович (кв.309), Кузнецов Александр Сергеевич (кв. 302), Литвина Нина Павловна (кв.152), Маслова Марина Юрьевна (кв.314), Медведовская Татьяна Ивановна (кв.104), Рябский Михаил Геннадьевич (кв.267), Чижов Денис Александрович (кв.174).

Председателем правления ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» был избран Кузнецов А.С., заместителями председателя правления избраны Медведовская Т.И. и Березинский В.В. (протокол №1 от 14.03.2016г.).

Заседания Правления в 2017 году проводились на регулярной основе по мере необходимости. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимавших участие в заседании. Каждый член Правления имеет один голос, Председатель правления не имеет право решающего голоса в случае равенства голосов членов Правления. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления.

Правление ТСЖ осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ и решений общих собраний собственников и членов ТСЖ. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и другими нормативно - правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Все расчеты в ТСЖ ведутся в безналичной форме через расчетный счет и собственный специальный счет капитального ремонта, открытые в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

Правление определило в качестве главных целей своей деятельности организацию нормального функционирования МКД, налаживание эффективной работы всех его служб, обеспечение безопасности и комфорта жителей. Для этого были разработаны комплексные планы по следующим направлениям: инженерно-техническое, санитарное, финансово-юридическое, информационное.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- эксплуатация, обслуживание и ремонт общего недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций дома, инженерных сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

В рамках указанных выше мероприятий были осуществлены следующие основные работы:

1. Проведен полный косметический ремонт 1 этажа 1 подъезда с заменой почтовых ящиков, экранов батарей и входных тамбурных дверей;
2. Проведена реставрация уличных входных дверей в подъезды;
3. Проведена ежегодная плановая чистка и дезинфекция стволов мусоропроводов с видеофиксацией результатов работы;
4. Заменены 15 мусороприемных ковшей в связи с непригодностью дальнейшей эксплуатации;
5. Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД в соответствии с ежегодными планами;
6. Детская площадка в зоне отдыха оснащена современным резиновым покрытием, с частичным ремонтом оборудования детской площадки и установкой нового светодиодного освещения;
7. Проведен частичный ямочный ремонт асфальтового покрытия проезжей части дворовой территории;
8. Закуплены 4 новые скамейки к подъездам, частично отремонтированы старые парковые диваны;
9. Своевременно проведена подготовка и сдача теплового хозяйства и дома к эксплуатации в осеннее – зимний период 2017-2018гг.
10. Отрегулирован с заменой изношенный частей шлагбаум перед въездом на территорию МКД.
11. В период подготовки дома к зиме заменены 3 запорные задвижки на системах, холодного и горячего водоснабжения.
12. В процессе эксплуатации систем освещения мест общего пользования проведена замена вышедших из строя элементов освещения в количестве:
  - лампы в количестве 430 шт.;

- стартеры в количестве 200 шт.;

- плафоны в количестве 80 шт.

13. Проведена замена люминисцентных ламп на светодиодные во всех квартирных холлах;

14. Проведен капитальный ремонт труб холодного и пожарного водоснабжения за счет средств, накопленных на специальном счете капитального ремонта;

15. Проведена замена шкива лифта в 3 подъезде и установлены щиты безопасности во всех 12 шахтах лифтов;

16. Проведен частичный косметический ремонт эвакуационной лестницы 2,3 и 4 подъездов;

17. Приобретена и введена в работу новая бухгалтерская программа по учету коммунальных платежей, совмещенная с программой банковского обслуживания;

18. Проведена полная модернизация системы видеонаблюдения с установкой новых цветных видеокамер, с записью на видеорегистратор. Установлены новые вызывные панели на подъездах с устройствами видеофиксации входящих граждан;

19. Заменены разбитые зеркала в лифтах;

20. Проведена замена 11 оконных блоков в лифтовых холлах всех подъездов, в связи с тем, что стеклопакеты при первоначальном монтаже в 2015 году были установлены некондиционные;

21. Закуплены новые контейнеры для сбора ТБО в количестве 5 штук;

22. Проведен косметический ремонт помещений администрации, которые не ремонтировались с 2008 года;

23. Правлением ТСЖ постоянно проводится определенная работа, направленная на уменьшение задолженности собственников помещений по оплате коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт и взносов на содержание придомовой территории. На начало 2018г. долги по коммунальным услугам составляют 2,2 млн. рублей (с учетом взысканных и вновь образованных долгов), долги по взносам на капремонт 436 тыс. рублей. Долги по взносам на содержание территории составляют 310 тыс.рублей.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания и эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Правительством Москвы. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

Также проводились другие, менее затратные работы по ремонту и замене, вышедших из строя объектов общего имущества в соответствии с утвержденными планами профилактических работ. Выполнялись также мероприятия, связанные с контролем и приемкой работ ежемесячного регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение,

водоотведения, ПА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию придомовой территории, обеспечению пропускного режима.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находится в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на стендах около подъездов.

Регулярно на досках объявлений вывешивались печатные информационные материалы и объявления о деятельности Правления и ТСЖ. Исправно работает сайт ТСЖ – «ТСЖ-алтуфьево89.рф», на котором оперативно размещается полная информация о Товариществе, его органах управления, принимаемых правлением решениях, публикуются отчеты о работе различных служб.

Регулярно подготавливаются и в установленные сроки сдаются отчеты в контролирующие органы (ГУИС, ГЦЖС, Мосжилинспекцию и пр.).

Правление ТСЖ ведут постоянную работу с неплательщиками, что дает некоторые результаты, но сознательность некоторых жителей остается на низком принципиальном уровне. У нас есть жилые помещения, по которым долги являются постоянной проблемой.

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Постановлениями Правительства гор. Москвы.

Хотелось бы привести перечень самых частых нарушений собственниками ТСЖ законов РФ, нормативно-правовых документов, норм и регламентов, действующих и обязательных к исполнению на территории РФ:

1. Систематическое отсутствие оплаты отдельными собственниками за потребленные коммунальные услуги и оплату за жилое помещение.
2. Использование общедомового имущества в личных целях.
3. Захламление лестничных площадок.
4. Выбрасывание окурков с балконов и окон в больших количествах.
7. Выгул собак на детской площадке, газонах и тротуарах.
8. Наличие старых и обустройство в процессе ремонтов несанкционированных переделок и перестроек, что приводит к ухудшению качества проживания других жильцов.

Отдельно, хотелось бы обратить внимание на следующие вопросы:

**1. О сроках проведения собраний и их посещаемости.**

Все серьезные вопросы, согласно ЖК РФ можно принимать большинством в две трети голосов от числа голосов всех собственников МКД. Иными словами, на собрании должно быть представлено минимум три четверти собственников. При этом подчеркивается, что не лично присутствовать (хотя это приветствуется), а быть представленным. Это значит, что надо просто написать доверенность лицу, которому доверяешь: соседу, жене, мужу, другу и пр. Однако не все эти простые истины понимают, и каждый раз собрать собрание (в том числе уговорить написать доверенности) стоит очень больших и долгих трудов и уговоров.

## **2. Об отношении к общему имуществу.**

Оно безобразное. Приведем примеры. Некоторые родители не обращают внимания на то, что их дети вырывают и обрывают цветы, которые хоть немного, но украшают наш двор, бьют мячом по кустам и т.д. То же можно сказать о дверях тамбуров у переходных балконов. Этими дверями пользуются только в момент отказа лифтов, т.е. практически всегда эти двери должны быть закрыты. Почему же мы вынуждены менять их на отдельных этажах в связи с их разрушением? Понимаем, что это обращение существенно не исправит положения. Люди воспитанные, воспитанными и останутся, ну а не воспитанные вряд ли свою культуру повысят. Наша задача преломить всеобщее безразличие.

Факты вандализма происходят на глазах жителей дома. Заметили факт вредительства – реагируйте надлежащим образом.

Думаем, что настала пора внести в наши Правила использования общего имущества нормы – сломали что-то на своем этаже – все 4 квартиры оплачивают ремонт пропорционально занимаемой площади.

Мы знаем куда и как расходуются наши с вами деньги, в течение года ведется подробная аналитика по направлениям расходов. Мы можем дать отчет за каждый потраченный рубль, за каждую оказанную ТСЖ услугу.

Члены Правления ТСЖ – такие же жители дома, как и все вы. ТСЖ и, разумеется, правление, не может иметь и не имеет никакой коммерческой выгоды от своей деятельности. Нам не все равно, что делается в доме, нам не все равно, сколько и за какие услуги мы платим. Нам важно, чтобы было чисто, красиво, чтобы нас не беспокоили пьяницы и хулиганы, чтобы не было случаев воровства личного имущества. Мы хотим жить достойно и комфортно.

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!**