**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «АЛЬЯНС»**

**Предыдущий отчет о финансовой, хозяйственной деятельности, управлении ТСЖ «Альянс» был предоставлен членам ТСЖ и утвержден общим собранием в апреле текущего года (протокол №11 от 26.04.2015).**

**Нынешнее финансовое положение ТСЖ «Альянс» отражено в отчете ревизора ТСЖ.**

**В данном отчете представлены некоторые итоги управленческой, хозяйственной деятельности правления за прошедшие месяцы 2015 г., всего отчетного периода, отмечены задачи, стоящие перед вновь избранным правлением Товарищества.**

Содержание общего имущества**,** придомовой территории, ремонт общего имущества собственников осуществлялись в соответствии с Плановой сметой на 2015 г. (протокол №11 от 26 апреля 2015 г.), утвержденным общим собранием Планом хозяйственных работ на 2015 г., с учетом принятых на заседаниях правления ТСЖ корректировок Плана.

**В 2015 г. успешно проведены ежегодные мероприятия:**

- техническое освидетельствование лифтов;

- испытания автоматической противопожарной системы (2 раза);

- поверка приборов узла учета теплопотребления;

- получение паспорта готовности дома к отопительному сезону на основании проверок ОАО «Всеволожские Тепловые сети» и администрации МО «г. Всеволожск»;

- проверка показаний квартирных ИПУ (дважды – февраль, октябрь);

**В рамках содержания дома и придомовой территории производились:**

*в регулярном порядке:*

- техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, отопления, канализации, обслуживание электрооборудования, лифтового, сантехнического, противопожарного оборудования, систем контроля доступа и видеонаблюдения (профилактика, аварийный ремонт, исполнение заявок);

- вывоз ТБО;

- уборка холлов, коридоров, лестницы, лоджий, входной группы (согласно графикам, размещаемым на каждом этаже на информационных досках); два раза (в апреле и октябре) вымыты окна и стекла межэтажных дверей;

- уборка придомовой территории (тротуары, газоны, парковка), мусорной площадки;

- стрижка газонов, кустарников;

- уход за 3 цветниками.

*по мере необходимости:*

- глубокая размывка плитки всех лестничных площадок пожарной лестницы и 3-х этажей (холлы и коридоры);

- уборка подвальных помещений (3 раза);

- уборка мусора на кровле (2 раза);

- дезинсекция технического этажа, кровли, лоджий 15,16 этажей (3 раза);

- выравнивание парковочной площадки (механизированная – 2 раза), ямочный ремонт парковки (3 раза);

- механизированная уборка снега (3 раза), ручная расчистка парковки (2 раза).

**В 2015 г. осуществлены:**

*в рамках текущего ремонта*:

- косметический ремонт входной группы (холл, тамбур);

- косметический ремонт помещения для консьержей;

- косметический ремонт пожарной лестницы (пролеты 1-й – 5-й эт.);

-выборочный косметический ремонт в коридорах и холлах 7-ми этажей (в том числе восстановление напольного покрытия);

- ремонт покрытия кровли с установкой аэраторов;

- ремонт центрального крыльца (замена плитки);

- укрепление рам металлопластиковых дверей (5 шт.);

- регулировка металлопластиковых дверей;

- монтаж ограждения лифтов;

- замена приводов ворот;

- покраска металлического ограждения придомовой территории;

- покраска скамеек;

- плановая замена труб по стояку ГВС в кв. 36, 43,50, 57,64, 71,78, 85, 99,103 (кв. 92 отказалась обеспечить допуск к стояку);

- аварийная замена стояков ГВС в 5-ти кв.;

- замена второй части трубы на коллекторе ГВС (диаметр 100 мм);

- устройство системы слива на техническом этаже;

- ремонтные работы трубопроводов ХВС, ГВС и ЦО, оборудования по плану подготовки к зимнему отопительному сезону, в том числе гидравлические испытания системы отопления, режимная наладка систем ГВС и ЦО, замена части оборудования (манометры, термометры, запорные краны и др.) и другие профилактические работы.

В плане **управленческой деятельности** следует отметить рост требований к правлению в связи с принятием федеральным и региональным правительством новых нормативных документов, изменений в Жилищном кодексе. Выросло число отчетов в местные и региональные административные органы. Помимо нашего сайта правление обязано размещать информацию о техническом состоянии дома, всех проводимых хозяйственных работах, финансовом состоянии на федеральном сайте (реформажкх), а также на региональном сайте по капитальному ремонту, при том данные должны постоянно обновляться. Все это увеличивает функциональную нагрузку на сотрудников и председателя ТСЖ.

По просьбе жителей в 2015 г. правление провело работу по увеличению возможности подключений к кабельному ТВ, сети интернет. В доме проведены 2 новые оптиковолоконные линии связи (Ростелеком, Связьмонтаж).

По жалобе одного из оператора связи успешно прошла большая документальная проверка ТСЖ Федеральной антимонопольной службой.

Отделом ЧС и ГО администрации МО «г. Всеволожск» проведена внеплановая проверка противопожарной безопасности. При этом отмечена недопустимая захламленность общественных мест личными вещами (велосипеды, коляски, игрушки и т.п.). Всем членам ТСЖ следует понимать, что данная ситуация грозит ТСЖ (а значит, нашему общему кошельку) штрафом до 250000 руб.

С апреля по октябрь ТСЖ «Альянс» находилось в судебном процессе по иску УК «ВКС» на сумму более 400000 руб. Три года данная управляющая компания шантажировала ТСЖ, не возвращая техническую документацию (обещала вернуть только после оплаты данной суммы). Правильно выбранная тактика защиты, большая подготовка к 4-м судебным заседаниям позволили правлению завершить процесс с положительным для нас решением. И тем не менее, вся техническая документация по нашему дому по-прежнему остается в УК «ВКС», что затрудняет исполнение отчетов, планирование работ по капитальному ремонту, текущее обслуживание дома. Усилия по возврату или восстановлению документации будут продолжены.

Согласно рекомендациям годового общего собрания правление много внимания уделяло контролю и анализу потребления ЖКУ, работе с неплательщиками, используя все предоставленные законодательством методы – вплоть до отключения электроэнергии. В результате удалось ликвидировать 3 большие задолженности. К сожалению, 40% собственников ежемесячно допускают долги за предыдущие периоды, «забывая», что жители имеют не только права, обусловленные жилищным законодательством, но и обязанности и перед законом, и перед своими соседями. Ведь получается, что комфортное проживание должников обеспечивается за счет других собственников.

На постоянной основе ведется работа с поставщиками услуг: с ОАО «Всеволожские Тепловые сети» - по соблюдению обусловленных договором и законодательством технических параметров воды и тепла; с ЕИРЦ и КПСС – по корректировке начислений, своевременном исполнении услуг и т.д.

Большое внимание в 2015 г. уделялось подбору персонала. Благодаря повышению ответственности консьержей в этом году не произошло ни одной кражи личного имущества, значительно уменьшилось проникновение в дом посторонних лиц (групп подростков, молодых людей, распространителей рекламы). Не было сколь либо существенных происшествий с автомобилями на парковках.

Все проводимые в квартирах крупные ремонтные работы проверялись на соответствие разводок ГВС, ХВС, электроснабжения проекту дома.

Отчитываясь **в целом за период**, прошедший после предыдущего отчетно-выборного собрания (протокол №8 от 06 декабря 2013 г.), необходимо отметить, что все взятые на себя обязательства правление выполнило.

Технический этаж приведен в соответствие с проектом и назначением, демонтировано телекоммуникационное оборудование, так же как и офисы. Жалоб на шумы от жителей верхних этажей больше не поступает.

Установлен циркуляторный насос ГВС, решивший проблему с подачей горячей воды на верхних этажах.

Приведены в порядок подвальные помещения; в порядке и чистоте находятся общедомовые помещения - холлы, коридоры, консьержная, дворницкая, электрощитовая.

Своевременно и в необходимом количестве производилась дезинсекция кровли и технического этажа с тем, чтобы не допустить распространение сезонной мошкары на другие этажи.

 Поддерживаются в необходимом техническом состоянии системы и оборудование дома (сети ХВС, ГВС, ЦО, электросети, система противопожарной защиты, видеонаблюдения, системы доступа и т.д.). При этом заменяемое оборудование приобретается наиболее хорошего качества.

 Проведены необходимые ремонтные работы лифтового хозяйства, исключившие длительные «простои» лифтов, уменьшилось число остановок лифтов.

 Своевременно осуществляется вывоз ТБО, уборка двора.

 Прекратились конфликтные ситуации на парковочной площадке.

Ликвидированы задолженности перед поставщиками услуг (подрядчиками), исключены долги по текущим платежам ТСЖ; значительно уменьшилась задолженность населения перед ТСЖ.

**Задачи, стоящие перед вновь избранным правлением ТСЖ«Альянс»:**

- в связи с возможностью потери помещения, которое сейчас используется и как консьержная, и как офис ТСЖ, а также с целью уменьшения платежей за услуги консьержной службы необходимо решить вопрос покупки данного нежилого помещения для нужд дома;

- восстановление недостающей технической документации дома;

- частичный ремонт асфальтового покрытия внутридворовых подъездных путей и тротуаров;

- дальнейший ремонт стояков ГВС, восстановление проектных параметров внутридомовых систем;

- продолжение косметического ремонта коридоров, холлов, лестницы;

- продолжение работы с должниками, ужесточение мер против злостных должников;

-воспитание у проживающих ответственного отношения к общему имуществу собственников (соблюдение чистоты в местах общественных местах, соблюдения Правил проживания в доме и т.п.).

С уважением,

**Правление ТСЖ «Альянс»**

23 ноября 2015 г.