Утверждён

 решением общего собрания

 членов ТСЖ «Содружество»,

 протокол от 16.02.2014\_№ 16

 ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

о деятельности правления ТСЖ « Содружество»

 Правление товарищества собственников жилья осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Фелерации и Уставом ТСЖ «Содружество».

 Главным направлением в работе правления за отчетный период было повышение комфортности и безопасности проживания всех собственников нашего многоквартирного дома.

В 2013 году правлением были заключены следующие договоры на обслуживание , эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

1. Договор ресурсоснабжения (холодного водоснабжения и водоотведения )от 01.03.2013 года № 55 с МП «ЖКХ» Красноармейского района .
2. Договор ресурсоснабжения (горячего водоснабжения)от 01.03.2013 года № 56 с МП «ЖКХ» Красноармейского района .
3. Договор от техническом обслуживании внутридомового газового оборудования ( вводных и внутренних газопроводов) и аварийно диспетчерском обеспечении МНКД от 16.05.2013 года № 112.
4. Договор на прием платежей за коммунальные услуги, оказание услуг по содержанию информационных систем , обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату коммунальных услуг от 01.03.2013 года б/н.
5. Договор опрессовки системы отопления от 12.08.2013года № 347 с МП «ЖКХ» Красноармейского района.
6. Договор на оказание услуг от 21.12.2013 года с КРО ККО ООО «ВДПО».
7. Договор от 28 мая 2013 года №167/13 с ООО «Краснодартеплоприбор» о поверке общедомового счетчика ХВС ,

а также заключены дополнительные соглашения к действующим договорам :

1. К договору ресурсоснабжения от 01.03.2013 года № 55 с МП «ЖКХ» Красноармейского района о сроке поверки общедомового прибора учета ХВС.
2. К договору от 11.01.2012 года № 41/12 на осмотр электрооборудования.

Для снижения издержек при предоставлении жилищно-коммунальных

услуг правление:

• старается быстро реагировать на запросы и предложения собственников;

• контролировать точное исполнение работ, установленных договорными отношениями на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, придомовых территорий;

 • строго по плану осуществлять комплексные мероприятия по проведению осмотров, содержанию, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации жилого дома, придомовых территорий;

 • правлением ТСЖ ежегодно анализируется все ранее заключенные договоры с обслуживающими организациями и организациями , часть договоров , требующих пролонгации , продлевается.

• проводится анализ поступления денежных средств на счет ТСЖ за содержание мест общего пользования и платы за потребленную электроэнергию;

• Ежемесячно проводится работа по сбору и передаче информации в ООО «ЕРКЦ» показаний поквартирных счетчиков холодного и горячего водоснабжения,

* проводится ежемесячный контроль за своевременностью уплаты жильцами платежей за потребленную электроэнергию и правильностью снятия показаний, а также контроль за своевременным внесением платы за содержание мест общего пользования.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ , заключенными договорами с МП «ЖКХ» и ООО «ЕРКЦ» в феврале была организована работа по сбору, обработке и предоставлению в РСО поквартирных показаний индивидуальных приборов учета ХВС и ГВС ( поквартирный обход) при заключении договора с МП «ЖКХ», а также в ноябре при выявлении существенной разницы между показаниями индвидуальных счетчиков и общедомового.

По решению правления образовавшаяся вследствие неисправности коллективного прибора учета ХВС разница между показаниями общедомового прибора учета ХВС и поквартирными в количестве 197 куб. м. ( включая расходы на перекачку стоков-канализацию) на общую сумму 15526 руб. была не распределена поквартирно на собственников, а по заявлению правления в МП «ЖКХ» оплачена с расчетного счета ТСЖ за счет общих средств.

 В соответствии с Жилищным кодексом РФ ведется реестр членов товарищества собственников жилья, бухгалтерский учет, созываются и проводятся общие собрания членов товарищества, в том числе составляются сметы доходов и расходов товарищества, отчет о финансовой деятельности и представляются общему собранию.

 В июне была проведена проверка деятельности товарищества прокуратурой Красноармейского района. По результатам проверки был вынесен протест на устав товарищества.

 На основании протеста прокуратуры от 7 июня 2013 года № 7-02-2013 на устав товарищества собственников жилья «Содружество» от 21.07.2009 года в соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ п.4.7 исключен из устава ТСЖ « Содружество». Данные изменения в устав были официально зарегистрированы в межрайонной налоговой инспекции № 11 в г. Славянск-на-Кубани. Сообщения об удовлетворения требования прокуратуры и внесенных изменениях были направлены в прокуратуру Красноармейского района и Жилищную инспекцию Краснодарского края.

 Одна из первоочередных задач правления заключается в проведении разъяснительной работы с собственниками жилых помещений, направленной на повышение сохранности нашего жилищного фонда, а также на снижение затрат на эксплуатацию дома. Прежде всего, речь идет об электрической энергии. В каждом подъезде на лестничных площадках и на входе в подъезды установлены энергосберегающие лампы, в целях экономии во избежание горения ламп в дневное время каждое утро подъездное освещение централизованно выключается , а с наступлением темного времени суток включается.

 Смета доходов и расходов ТСЖ на 2013 год выполнена.

 В июне 2013 года была организована поверка в специализированной организации ООО «Краснодартеплоприбор» г. Краснодара и последующая замена в связи с его неисправностью общедомового прибора учета холодной воды, его опломбировка и ввод в эксплуатацию.

 Большое внимании е правлением уделяется обеспечению санитарного содержания, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, объектов коммунального назначения и придомовой территории.

В соответствии с заключенным договором с ИП Шишкиным Д.И., согласно актов осмотра инженерных коммуникаций ежемесячно производились осмотры инженерных сетей в подвальных помещениях дома, ежемесячно в отопительный период производилось и производится ООО «Лидер» сервисное обслуживание узла учета тепловой энергии. В декабре по договору с ООО КККО ВДПО было произведено обследование оголовков на крыше дома и поквартирное обследование вентканалов. В августе силами МП «ЖКХ» произведена ежегодная опрессовка внутридомовой системы отопления, в октябре произведено обследование общедомового и внутриквартирное обследование газового оборудования. В апреле за счет средств ТСЖ ( 600руб.) ИП Шишкиным была устранена течь стояка ХВС ( кв.14 и кв.15), установлен обратный клапан на магистраль ХВС. В июне и октябре 2013 года обслуживающей организацией ИП Тарасенко В.Ф. в соответствии с заключенным договором был произведен осмотр электрооборудования мест общего пользования в доме (акты осмотра от 14.06.2013 и от 22.10.2013 года).

 В июле 2013 года были куплены новые почтовые ящики, демонтированы старые и установлены новые ящики в подъездах дома. Ежемесячно в весенне-летний период производился покос травы в местах общего пользования на прилегающей к дому территории. В апреле были закуплены расходные материалы ( краска разных цветов, кисти, растворитель, перчатки, известь ) и организован субботник на придомовой территории , высажены цветы, обновлены декоративные композиции.

 В июне 2013 года организованы работы по ликвидации аварийного тополя около 4 подъезда ( арендована вышка, привлечены пильщики, собраны и вывезены ветки). Также были организованы работы по обрезке верхней части туй во дворе дома, мешавших линии электропередачи , а также своими силами вынесены обрезанные ветки за пределы двора. Отремонтированы 2 слуховых окна на чердаке дома, поврежденных шквалистым ветром во время урагана 15 июня 2013 года.

 В декабре были обустроены коврики на ступенях четырех подъездов.

Особое внимание уделяется вопросу своевременности уплаты жильцами взносов на содержание и ремонт общего имущества , а также платежей за потребленную электроэнергию. , а также платежей за потребленную электроэнергию. Некоторые собственники недобросовестно относятся к вопросу своевременного внесения платы, не платят по нескольку месяцев, не достоверно указывают показания электрических счетчиков ( уменьшают показания), при замене электрических счетчиков в случае их неисправности не всегда возмещают ТСЖ плату за потребленную электроэнергию за период неисправности счетчика. Таким собственникам направляются уведомления о необходимости погашения задолженности .

Председатель правления

ТСЖ «Содружество» Л.М.Кузнецова