**Информационное письмо № 1 от 24.09.2017г.**

**ОТЧЕТ**

**председателя правления ТСЖ «Советская, 69»**

**Рязанова Николая Даниловича.**

**о проделанной работе в период с 15.09.2015г. по 20.09.2017г**

С 15.09.2015 года я приступил к исполнению обязанностей председателя правления ТСЖ «Советская, 69». Состояние принятых дел следующее:

* Задолженность по оплате коммунальных услуг жильцов и офисов составляет - **647 211** рублей
* Задолженность по договорам поставщиков услуг (тепло, вода и пр.) - **118 231** рублей
* Незапланированный ремонт первых этажей подъездов составил - **91 150** руб
* Касса **0,00** рублей

Итого общая задолженность итогов предыдущей деятельности составила **минус** **856592** рубля

Согласно Устава ТСЖ и Жилищного Кодекса РФ каждые 2 года проводится аудиторская проверка. Проверок не было. Дела приняты без аудиторской проверки, передача дел была осуществлена заочно, без подписания акта приёма-передачи, так как Скобельский А.В. находился уже на ПМЖ в г. Краснодаре с 15.05.2015г.

**2015г.**

1. Проведено общее собрание членов ТСЖ по выбору председателя ТСЖ, в связи с отъездом Скобельского А.В. в другой город на ПМЖ.
2. Проведена индивидуальная работа с неплательщиками. В результате погашена задолженность кв.4 (78 688,83 руб), кв. 77 (99 212 руб), общая сумма погашения долгов составила 232 061,4 руб.
3. С целью предотвращения залива канализационными стоками подвального помещения дома, включая гаражные боксы, принято решение: ввести доплату сантехнику Михееву А.А. за ежемесячную очистку канализационных колодцев.
4. Выигран судебный процесс, по поводу возмещения ущерба собственнику автомобиля кв. 100-101 в результате падения дерева на их автомобиль. Участвовал в 3-х заседаниях судебного процесса. Нами доказано, что упавшее дерево не произрастало на территории принадлежащей ТСЖ. Сумма иска в размере 300 000 руб. была взыскана с Администрации г. Томска в пользу собственника автомобиля.

**2016г.**

1. Общим собранием жильцов утвержден отчет по финансово-хозяйственной деятельности за 2015 год и утверждена смета доходов и расходов на 2016 год.
2. Общим собранием жильцов 31.03.2016г. утверждены следующие положения:
   1. На жильцов, не подающих сведения о расходе воды более 2-х месяцев – производить начисления за потребленную воду по нормативу: холодная вода – 7 м3, горячая вода – 3,5 м3 с квартиры.
   2. Провести установку магнитных пломб на все индивидуальные приборы учета воды до 15 апреля 2016 года.
   3. Ввести ОДН на потребленную воду тем, кто категорично отказался от установки магнитных пломб на все индивидуальные приборы учета воды.
   4. В случае просрочки оплаты за коммунальные услуги и капремонт более 2-х месяцев, оплату с собственников помещений взыскивать в судебном порядке с оплатой услуг юриста.
   5. Утвердить запрет возведение перегородок, установку ворот в гаражных боксах (обеспечение пожарной и антитеррористической безопасности). До демонтажа возведенных перегородок и ворот, ворота держать открытыми.
3. Работы по благоустройству дома:
   1. Проведен ремонт теплового узла.
   2. Проведен ремонт температурных швов.
   3. Установлены козырьки над всеми подъездами дома.
   4. Установлены перилла на крыльце 2, 3, 4 подъездов и входа в подвал 3-го подъезда.
   5. Рассматривалась возможность изготовления пандуса на крыльце 3-го подъезда (по устной заявке кв. № 125). Выполнение данных работ невозможно по строительным нормам и правилам, поэтому при строительстве дома сделана всего одна направляющая пандуса.
   6. Смонтировано и оборудовано помещение для работы правления ТСЖ в подвальной части 3-го подъезда.
   7. Проведен ремонт цокольной части здания:

* внутренняя и наружная части 2, 3 и 4 подъездов - штукатурка и покраска
* приямки 3 подъезда – штукатурка и побелка
* внутренняя и наружная цокольная часть здания - штукатурка и покраска.
  1. Произведен ремонт мягкой кровли над 1, 2 и 3 подъездами.
  2. Произведен капитальный ремонт тепловых швов во всём доме.
  3. В тепловом узле на системе теплоснабжения проведена замена 4-х поворотных затворов.
  4. К отопительному сезону 2016-2017г.г. подготовлена и опрессована вся система отопления.
  5. Работа юриста по взысканию долгов по коммунальным платежам через суд позволила погасить задолженность в сумме 150 000 руб.
  6. Изготовлены и в летнее время устанавливаются бетонные ограничители, препятствующие перегораживание автомобилями входов во 2-й, 3-й и 4-й подъезды.
  7. Боковые бордюры возле 1-го и 5-го подъездов окрашены в желтый цвет (остановка и стоянка автомобилей запрещена).
  8. По периметру здания установлены предупреждающие надписи о возможном сходе снега.
  9. Дважды произведена механизированная уборка снега во дворе и прилегающей территории дома.
  10. Трижды производилась очистка кровли от снега работниками ТСЖ. Приобретен профессиональный страховочный пояс, собственными силами изготовлено специальное приспособление для очистки козырьков от снега.
  11. В летнее время дважды проводилась подстрижка газонов на прилегающей территории.
  12. Осуществлялось регулярное взаимодействие с Администрацией района и города (посещение семинаров, курсов повышения квалификации по управлению МКД).
  13. По итогам конкурса «Томский дворик 2016» ТСЖ «Советская, 69» награждено почетной грамотой – Двор образцового содержания.
  14. Проведено общее собрание в заочной форме по капитальному ремонту теплообменника ГВС и капитальному ремонту межпанельных швов из фонда спецсчета на капитальный ремонт. Из-за отсутствия кворума в 67% (проголосовало 53,3% всех жильцов дома). Голосование признано не действительным.

**2017г.**

1. Общим собранием жильцов утвержден отчет по финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год и утверждена смета доходов и расходов на 2017 год
2. Выполнены следующие работы:
   1. Произведена механизированная уборка снега во дворе и прилегающей территории дома.
   2. Произведена очистка кровли от снега
   3. Дан обоснованный ответ на претензию по затоплению нежилого помещения «МедикаЛДжи» канализационными стоками. Претензия на сумму ~ 100 000 руб. была отклонена на основании - Согласно СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные.: пункт 4.11 «**В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения** для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и сжиженных газов, взрывчатых веществ; помещения для пребывания детей; кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, сауны, а также **лечебно-профилактические учреждения**».

Было вынесено решение – в иске отказать.

* 1. Проведен наружный ремонт всей цокольной части здания Советская, 69.
  2. Проведен частичный косметический ремонт первых этажей всех подъездов.
  3. Проведен частичный ремонт кровли над 1, 2 и 3 подъездами здания Советская, 69.
  4. Проведен ремонт гаражных ворот (ремонт привода ворот) в 1-ом боксе.
  5. Проведен ремонт входных площадок 2-го и 4-го подъездом (проведена замена плитки).
  6. Проведен ремонт теплового узла и подготовка отопительной системы к отопительному сезону.
  7. Осуществляется регулярное взаимодействие с Администрацией района и города (посещение семинаров, курсов повышения квалификации по управлению МКД).
  8. С мая 2017г. по сентябрь 2017г. мной велась работа по возможности асфальтирования проезда между ул. Кирова 2 и ул. Кирова 4 с Администрацией Кировского района, с Администрацией города (отдел по благоустройству и дорожному строительству), с администрацией ТПУ (проректором по общим вопросам). Так как этот участок земли принадлежит Томскому политехническому университету на праве постоянного (бессрочного) пользования, то ни Кировская Администрация, ни Отдел по благоустройству и дорожному строительству города не имеют прав на этот участок земли. Получен официальный ответ проректора ТПУ – «на сегодняшний день у Томского политехнического университета отсутствует финансовая возможность для ремонта разбитого участка дороги между общежитиями по адресам: г. Томск, пр. Ленина, д.45 и пр. Кирова, д.4 – угол ул. Советская, 71.».
  9. Электрик, сантехник, рабочий по дому, дворник и уборщица, для качественного выполнения работ, укомплектованы всем необходимым инструментом и материалами.
  10. Для оценки эффективности энергосбережения при освещении мест общего пользования были установлены энергосберегающие лампы, которые показали эффективность их использования.
  11. Еженедельно проводится влажная уборка подъездов, еженедельно моется лифтовая кабина подъезда, дважды в год производится мойка окон с внутренней стороны и мойка перилл. С 18 сентября 2017 г. произведена смена уборщицы МОП.
  12. За весь период моего правления не было ни одного затопления подвала канализационными стоками.
  13. За весь период были единичные жалобы, пожелания, рекомендации, предложения от жильцов дома в письменной форме, на которые даны ответы в письменной форме.
  14. Были составлены акты о причиненном ущербе в результате затопления водой соседями (кв. № 189 и кв. № 31).
  15. Регулярно вывешивались объявления о механизированной уборке территории от снега, собраниях, отключения воды и тепла и пр.
  16. В августе 2017 года организована свалка строительного мусора на площадке 7-го этажа 1-го подъезда (кв. №№ 34, 35, 36, 37, 38, 39). При личной беседе с владельцами квартир не удалось выяснить хозяина свалки, пришлось эту свалку ликвидировать силами ТСЖ.
  17. По итогам конкурса «Томский дворик 2017» ТСЖ «Советская, 69» награждено почетной грамотой – Двор образцового содержания.
  18. Проводится заочное общедомовое собрание и голосование за использование средств, собранных на капитальный ремонт на нашем спец. счёте для работ:
* замена всех светильников в местах общего пользования на энергосберегающие светильники с автоматическим отключением
* наращивание мощности теплового узла ГВС

Набрано всего 47,292% голосов, а для выполнения этих работ необходимо как минимум 67%. Срок окончания голосования 31.01.2018 г. Если кворум собрания будет собран раньше, начнутся работы.

* 1. Проведено общедомовое собрание по перевыборам членов правления ТСЖ и председателя ТСЖ. Собрание состоялось – проголосовало 58,665% от всех жильцов дома.

**Председателем ТСЖ «Советская, 69» с результатом 90,7% голосов принявших участие в голосовании, избран Рязанов Николай Данилович.**

Уважаемые собственники жилых и нежилых помещений дома Советская 69, убедительно прошу вас:

1. Регулярно оплачивать коммунальные услуги и расходы на капитальный ремонт – **оплата производится только через банк**, наличного расчета нет.
2. Ежемесячно подавать сведения по показаниям индивидуальных счетчиков учета холодной и горячей воды бухгалтеру.
3. Соблюдать санитарные нормы и правила проживания в многоквартирном доме (не оставлять мусор в подъездах, не устраивать свалок во время ремонта, не курить, соблюдать шумовой режим, убирать за питомцами при их выгуле, не сорить). Виновные будут привлекаться к административной ответственности и штрафоваться.
4. Все возникающие вопросы и предложения прошу оформлять в письменном виде (для регистрации в журнале учета) и передаваться лично или в ящики ТСЖ, имеющиеся в каждом подъезде.
5. Все поступающие предложения будут рассматриваться правлением ТСЖ, осмечиваться и включаться в бюллетени для общедомового голосования.
6. Призываю всех принимать активное участие при голосовании на общедомовых собраниях.
7. Для получения информации на электронную почту, просьба сообщить свой электронный адрес председателю правления.

Председатель Правления: Н.Д. Рязанов

24.09.2017г.