УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием членов ТСЖ «Белинкого,33»

Протоколом от \_\_ мая 2018 г.

**Отчет председателя правления**

**товарищества собственников недвижимости жилья «Белинского,33»**

**по итогам работы правления за 2017 года**

**Уважаемые собственники!**

Правление ТСЖ «Белинского,33» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2017 год (с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.).

**1. Общие сведения о составе правления ТСЖ «Белинского,33».**

На собрании правления ТСЖ «Белинского, 33» от 30.12.2016 г. прошли перевыборы председателя правления. В соответствии с протоколом собрания правления ТСЖ «Белинского, 33» от 30.12.2016 г. Председателем правления избран Странгуль Евгений Олегович (кв. 48). Срок полномочий Правления ТСЖ «Белинского,33» и Председателя правления Странгуль Е.О. в соответствии с Уставом ТСЖ до 30.12.2018 г.

**2. Работа правления ТСЖ «Белинского,33».**

В течение отчетного периода собрания правления проводились на регулярной основе. Всего за период 01.01.2017. по 31.12.2017 г. было проведено 4 собрания правления. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний правления. На собраниях правления обсуждались вопросы о проделанной работе ТСЖ в текущем году, были сделаны разъяснения Миллер Т.О. по ее обращениям, Департаменту ЖКХ Томской области, Администрации Кировского района г.Томска. Постоянными вопросами для рассмотрения были о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, о задолженности перед поставщиками коммунальных услуг, вопросы текущей деятельности.

В отчетном периоде было:

 - Протоколом внеочередного Общего собрания  собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Томск, ул. Белинского,33 от 10.08.2017 г. было принято решение провести ремонт кровли дома за счет средств капитального ремонта.

**3. Работа с обслуживающими организациями.**

В течение отчетного года ТСЖ «Белинского,33» осуществляло содержание жилья по средствам сотрудничества:

- с УМП «ЕРКЦ г.Томска» (договор заключен в феврале 2015 года): ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ «Белинского,33», выставление квитанций собственникам и обеспечение деятельности паспортного стола ТСЖ, выгрузка квитанций в ГИС ЖКХ.

- с 01.11.2016 г. был заключен договор сантехническое обслуживание с ИП Исаевым В.В.;

- Обслуживание лифтов производится компанией ООО «Союзлифтмонтаж»;

- ООО «АБФ Логистик» (вывоз мусора);

- Клининговая компания (уборка подъездов) ИП «Исаева Ольга Николаевна»;

- Обслуживание домофона осуществляет ООО «Томская домофонная компания»;

- ООО «ИТЦ» (уборка придомовой территории), с 01.08.2017 с Дегтяренко А.Е. по договору ГПХ;

- Электротехническое обслуживание с ООО «Сибладсервис»;

- Мытье окон в подъездах, стрижка газона в сквере, уборка гаража с ООО «Ангелы чистоты.

**4. Работа с ресурсоснабжающими организациями.**

 В отчетном периоде сохранены все договорные отношения со всеми основными поставщиками коммунальных услуг: АО «ТомскРТС» (отопление, горячая вода), ООО «Томскводоканал» (холодная вода, водоотведение), ПАО «Томскэнергосбыт» (электроэнергия). В соответствии с протоколом внеочередного Общего собрания  собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Томск, ул. Белинского,33 от 02.08.2016 г. было принято решение производить оплату коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям по счет-квитанциям , в том числе и ОДН. Производить распределение объема коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды , между всеми жилыми и нежилыми помещениями. С 1 сентября 2016 г. был осуществлен переход на лицевые счета в : АО «ТомскРТС» (отопление, горячая вода), ООО «Томскводоканал» (холодная вода, водоотведение), ПАО «Томскэнергосбыт» (электроэнергия). Исключение по ПАО «Томскэнергосбыт» (электроэнергия) составили нежилые помещения (гаражи). Гаражи на оплату индивидуальных счетов-квитанций в ПАО «Томскэнергосбыт» не могут перейти в связи с отсутствием индивидуальных приборов учета. За период 2017 года был произведен перевод всех офисов на прямые договоры с ПАО «Томскэнергосбыт», проведены все необходимые мероприятия по установки и регистрации новых приборов учета.

**5. Работа по текущему ремонту.**

В отчетном периоде в доме были осуществлены следующие работы по текущему ремонту:

- ремонт желобов и водостоков;

 - демонтаж/монтаж отлива на фасаде здания;

 - ремонт и замена плитки на фасаде;

 - ремонт перилл и ограждений

 Сумма по всем работам составила **13 000,00** руб.

Дополнительные (внеплановые) расходы:

- приобретение насоса, электропривода, задвижки, манометров и расходных материалов (ООО «Промресурс») 81 088,68 руб.

- прочистка засорившегося стояка дома (ООО «Чистые канализации») 11 000,00 руб.

 Сумма по всем работам составила **92 088,68** руб.

**6. О сайте ТСЖ**

В отчетном году продолжается работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте УМП «ЕРКЦ» подраздел ТСЖ «Белинского,33».

В соответствии с Приказом Минкомсвязи России №74 создан раздел ТСЖ «Белинского, 33» на сайте ГИС ЖКХ. В разделе заполнены необходимые формы и размещена информации о ТСЖ «Белинского, 33» и объектах управления ТСЖ. С 01.01.2018 года ведется размещение всех квитанций по оплате ЖКУ и фонда капитального ремонта.

**7. О проверках государственных органов.**

 На основании многочисленных жалоб и обращений Миллер Т.О. в различные органы власти, департаментом ЖКХ и государственного надзора Томской области проведены несколько проверок деятельности ТСЖ «Белинского,33». Выявлены незначительные нарушения, получены предписания на устранения. По полученным предписаниям все замечания устранены.

 В связи с жалобой Миллер Т.О. на наличие вентиляционной трубы на торце дома, постановлением городской административной комиссией г.Томска от 06.06.2017 г.был наложен штраф на ТСЖ «Белинского, 33» в размере **200 000** руб. В результате данного постановления труба была демонтирована собственником нежилого помещения Смирновой Л.Д. а штраф был обжалован в суде. Расходы на услуги юриста по обжалованию штрафа составили **30 000** руб.

 За отчетный период проходили неоднократные проверки органами власти финансовых и бухгалтерских документов, отчетов, протоколов и бюллетеней по проводимым ранее общим собраниям жильцов ТСЖ «Белинского, 33». Нарушений не обнаружено.

 По жалобам Миллер Т.О. на действия членов Правления ТСЖ и Председателя ТСЖ нарушений не выявлено.

**8. О средствах фонда капитального ремонта**

В декабре 2016 Все средства с регионального фонда капитального ремонта переведены на специальный счет ТСЖ в ПАО АКБ «Связь-Банк» р/сч. 40705810200050001406, кор/сч. 30101810500000000757, БИК 046902757. Оплата от жильцов за капитальный ремонт производится по реквизитам специального счета. Остаток денежных средств по капитальному ремонту на 31.12.2017 года составляет **812 394,44** руб.

**9. О дебиторской задолженности.**

Все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги. Правлением ТСЖ ежемесячно проводится работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание – осуществляем звонки в эти квартиры, вывешиваем напоминание о порядке оплаты, смс оповещение жильцов о задолженности, направляем претензии (почтовый ящик, электронная почта).

К сожалению, некоторые наши жители никак не хотят понять, что услуги поставщикам (тепло, вода, электроэнергия) необходимо оплачивать ежемесячно и в полном объеме, как и обязательные платежи на содержание дома, однако они оплачивают тогда, когда лично им удобно.

По состоянию на 01.01.2018 г. задолженность собственников дома за ЖКУ составила **200 253,25** рублей.

По состоянию на 01.12.2018 г. задолженность собственников дома за капитальный ремонт составила **117 470,77** рублей.

**10. О кредиторской задолженности.**

По состоянию на 01.01.2018 г. ТСЖ «Белинского, 33» просроченную кредиторскую задолженность не имеет.

**Председатель правления ТСЖ «Белинского,33» Е.О. Странгуль**

 (отчет подготовлен «20» апреля 2018г.)