**Отчет Правления**

**ТСЖ «Алтайская, 24», ЖК «Алтайский»**

**об административно – хозяйственной деятельности за 2014 год.**

**31.12.2014. г. Томск**

1. **Письма, запросы:**

16.01.14. В прокуратуру Советского р-на О неправомочности изъятия

платежей собственников по

судебному иску Карнауховой

Р.Ф. к ТСЖ «Алтайская, 24»

28.01.14. В УФС судебных приставов по ТО Заявление о разъяснении

В Отдел судебных приставов положений исполнительного

По Советскому р-ну г. Томска документа, способа и порядка

его исполнения.

30.01.14. В прокуратуру Заявление о нарушении прав и

законных интересов большой

группы лиц

28.01.14. В ЗАО «Эр-Телеком Холдинг» По оплате права пользования

общим имуществом

18.02.14. Руководителю УФС судебных Жалоба на действия судебного

Приставов, Главному судебному пристава-исполнителя.

приставу , копия в Прокуратуру.

04.03.14. В Администрацию Советского Уведомление об общем

р-на собрании за 2013 год. Заявление

о направлении своих

представителей на собрание.

22.05.14. В УФС судебных приставов по ТО О приостановлении исполнит.

В отдел судебных приставов по Со- производства в связи с отменой

ветскому р-ну г. Томска, судебному заочного решения суда по делу

приставу-исполнителю № 2-263/13 (иск Юдина к ТСЖ

«Алтайская, 24»)

23.07.14. Уведомления в:

- Начальнику Департамента ЖКХ

и Государственного Жилищного

надзора;

- То же в Фонд «Региональный О выборе способа

Фонд капитального ремонта ТО»; формирования фонда

- В Администрацию Советского капитального ремонта;

района;

01.09.14. В Энергосбыт О предоставлении списка

должников;

04.09.14. В ТГК-11 О согласовании графика

погашения задолженности;

13.09.14. Собственникам кв. № 127 О предоставлении

документов

(досудебный запрос);

07.10.14. Собственникам кв. № 127 Уведомление о

задолженности;

10.11.14. Собственникам кв. № 138 Уведомление о перерасчете

задолженности за ХВ;

04.12.14. В Ростелеком Претензия о задолженности;

1. **Ответы на входящие письма, запросы:**
2. Подготовлены ответы и предоставлены требуемые документы на Требование **Прокуратуры** Советского р-на г. Томска от 06.02.2014.;
3. Предоставлены документы в **Департамент Государственного Жилищного Надзора** ТО на Требование № Г-3073/1 от 30.10.14 и

на Распоряжение (Приказ) № 4-2727 от 07.10.14.;

**Проверки завершены без санкций.**

1. **Оформлены Акты (общедомовые):**
2. Конец отопительного сезона: Акт отключения от 14.05.14.;
3. Акт опломбирования от 08.09.14.
4. Акт на сброс теплофикационной воды от 08.09.14.;
5. Акт готовности на включение ГВС № 1/2014-6725 от 10.09.14.
6. Акт допуска узла учета тепловой энергии в эксплуатацию от 17.09.14.;
7. Акт включения ГВС от 17.09.14.;
8. Акт готовности системы отопления № 2/2014-7764 от 26.09.14.;
9. Акт включения системы отопления от 29.09.14.;
10. Акт обследования системы холодного водоснабжения ООО «Томскводоканал».

Без замечаний и предписаний;

1. Акт обследования ТГК-11 нежилых помещений от 26.09.14.;

**Акты оформлены без санкций со стороны тепловой инспекции и инспекции Водоканала.**

1. **Деятельность общего характера по**

**Содержанию и текущему ремонту общего имущества;**

1. Установлена насосная станция (Насосы «Grundforse», пневмобак и автоматическое регулирование) без финансирования со стороны собственников,

Стоимость оборудования **444383-79 руб**.

Подключение выполнено силами ТСЖ «Алтайская, 24»;

1. Проводится регулярный контроль за показаниями ИПУ по электроэнергии и передачу их в ООО «Энергосбыт», несмотря на снятие показаний инспекцией;

Своевременно осуществлялись съем и передача **показаний**

общедомовых приборов учета (по воде, теплу, электроэнергии);

1. Производится своевременная работа по мелкому ремонту, замене ламп, светильников, замков и дверей на крыши подъездов;
2. Постоянно производится **мониторинг** состояния доводчиков на входных и

тамбурных дверях в подъездах, с их ремонтом или заменой по мере

необходимости;

1. Производится необходимая **кадровая работа**, работа с персоналом, поиск добросовестных исполнителей разного рода работ для ТСЖ;
2. В постоянном режиме Правлением рассматриваются **заявления** собственников, инициативы и информация, и даются на них ответы, выполняются заявки собственников;
3. Осуществлется **регулировка** автоматической системы отопления, позволившая поддерживать тарифы на отопление на стабильно среднем и ниже среднего по городу уровне;
4. Решена проблема горячего водоснабжения подъезда № 5 по вертикалям:

№ 5(кв. 181-289);

№ 6 (кв. 182-290);

№ 7 (кв. 183-291);

№ 8 (кв. 184-292);

№ 9 (кв. 185-293);

№ 10 (кв. 186-294);

№ 11 (кв. 187-295);

№ 12 (кв. 188-296);

Проблема решена поэтапно.

На первом этапе произведен монтаж перепада давления на технологически

выделенном проблемном участке.

На втором этапе для улучшения циркуляции на указанных вертикалях и в целом по дому произведен монтаж циркуляционного насоса на систему ГВС проблемного участка в подъезде № 5;

1. Принимается участие в работе Антимонопольного комитета

по делу № 02-10/133-4, Определение от 08.10.14. (Застройщик (ЖСК «СтройДом» подъездов №№ 6,7 к ТГК-11), заседания 21.10.14.; 05.12.14.; 23.12.14.;

Предоставлены документы, подтверждающие теплопотребление дома

в Проектный отдел Застройщика. Предоставлен доступ под контролем

Правления дома в тепловой пункт представителям тепловой инспекции

для снятия почасового теплопотребления и расчета необходимой тепловой

нагрузки для подключения подъездов №№ 6 и 7;.

1. Тариф на содержание **выдержан** в пределах **8,97 руб. с кв.м;**
2. Мероприятия по текущему ремонту отражены в Отчете по текущему ремонту (прилагается);
3. В результате проведения мероприятий по контролю начислений за

тепловую энергию были выявлены излишне начисленные суммы, перерасчет

начислений произведен за сентябрь 2014 г. в размере **64926,56** рублей.

1. **Работа с собственниками.**

**Обследование квартир, снятие контрольных показаний;**

Работа по Заявкам собственников выполнена в полном объеме,

см. Акты **п. VIII**.

1. Акт № 13 от 15.07.14. Обследование кв. № 13;

2. Акт № 16 от 04.09.14. О нарушении герметичности канализационного трубопровода

в кв. № 127 и поступление сточных вод в помещение самой кв. № 127, и,

через технологический канал в межэтажном перекрытии – в нижерасположенную

кв. № 115;

3. Акт № 17 от 04.08.14. О протечке из квартиры № 86, в результате которой

произошел пролив воды в расположенные этажом ниже и в соседнюю квартиры

№№ 65, 66,74, 85;

4. Акт № 18 О контрольном снятии показаний в кв. № 16 с предоставлением

последующего перерасчета в большую сторону;

5. Акт № 19 от 09.10.14. О контрольном снятии показаний и осмотре приборов

учета в кв. № 138;

1. Акт № 22 от 19.11.14. О проливе из кв. № 123 воды в расположенные

этажом ниже кв. № 111, 99, 87 в результате разгерметизации

внутриквартирного трубопровода в ванной комнате;

1. Акт № 23 от 12.11.14 О наложении на собственника кв. № 101 по

ул. Алтайская, 24 штрафа в размере 1000 руб. за испражнения на лестничной клетке;

1. **Работа с должниками:**
2. В постоянном режиме осуществляется контроль за задолженностью по оплате ЖКУ,

(не более двух периодов неуплаты), перед ресурсоснабжающими организациями.

Выполняется, за исключением ТГК-11, в связи с большой задолженностью

собственников перед ТСЖ «Алтайская, 24»;

1. Взыскана задолженности с ОАО «Ростелеком» за аренду общего имущества

(Дог. № 23-19/9 от 06.12.2012.);

3. Установка заглушек;

а) Произведено ограничение канализации неплательщикам ЖКУ.

Пятисторонний Договор № 2-14 от 27.06.14. в отношении собственников

квартир-должников №№ **10, 12, 57, 58, 62, 63, 80, 89, 97, 114, 127, 150, 154,**

**170, 175, 199, 201, 240, 241, 250, 255, 260, 264**, с Доп. Соглашением от 27.06.14.

и Актом о расторжении от 05.09.2014.

4. Судебные взыскания:

а) договор юридического представительства № Д-11/14 от 24.09.14. (взыскание

задолженности за ЖКУ по иску к собственнику **кв. № 127**); **РЕШЕНИЕ** в пользу

ТСЖ;

б) договор юридического представительства № Д-14/14 от 06.10.14. (взыскание

задолженности за ЖКУ по иску к собственнику кв. **№ 260**); Долг **ВЗЫСКАН** в

досудебном порядке, но **после** подачи иска от ТСЖ «Алтайская, 24»;

в) договор юридического представительства № Д-12/14 от 24.09.14. (взыскание

задолженности за ЖКУ по иску к собственнику кв. № 199); заключено

**МИРОВОЕ** соглашение;

г) Подготовлено и подано Заявление об отмене заочного судебного Решения

от 18.04.14. с предоставлением пакета документов по иску Юдина В.В. к ТСЖ

«Алтайская, 24». **УДОВЛЕТВОРЕНО** Мировым судом г. Томска, новое

Рассмотрение дела не последовало.

1. **Работа по** **Договорам:**

1.Произведена очистка снега с крыши, парапетов, козырьков

балконов верхних этажей, Дог. № 14/01/11 от **22.01.2014**. с ООО «Строительная

компания «Конкурент»»;

2. Произведена очистка снега с крыши по периметру=2,0 м, парапетов, козырьков

балконов верхних этажей, Дог. № 14/02/28 от **28.02.2014**. с ООО «Спецавтотранс»;

3.Произведены погрузка и вывоз снега с придомовой территории мкд по

ул. Алтайская, 24, Дог. б/н от **04.03.2014**.с ООО «Томсклогистик»;

6.Произведен аварийный ремонт участка кровли с монтажом примыкания

сайдинга, Дог. № 56 от **24.03.14**. с ИП Шароварниковым А.А.;

7.Подписано Соглашение с ТГК-11 (**01.04.14.**) о перемене лиц в обязательстве

по Договору энергоснабжения № 4027 от 01.10.2012.;

8.Произведен монтаж водостока с крыши, Дог. № 57 от **05.04.14**. с

ИП Шароварниковым А.А.;

9.Произведено изготовление и установка в каждом подъезде Досок объявлений

(5 штук), Договор № 12 от **11.04.14.**с ИП Голодников А,С.;

10.Произведены аварийные восстановительные работы на отрезке общедомовой

системы канализации, расположенном в нежилом помещении (д/сад «Дадушки»)

с 50% участием по трехстороннему Договору (ИП Осипов Ю.Н. с 50% участием,

ООО «Технология строительства – Подрядчик) по Договору Подряда № 1-21/04

от **21.04.14.;**

11.Производилось приобретение у производителя светодиодных ламп по Дог.б/н

с ООО «Свет70» от **29.04.14**. с последующей установкой ламп в подъездах

своими силами по мере необходимости;

12.Производилось обслуживание инженерных систем, Дог. № 05/В-А/14 от **30.04.14**.

с ИП Воднев М.К.;

13.Производилось начисление и печать квитанций за ЖКУ по Договору № 01/06-14

от **02.06.14** с УМП «ЕРКЦ г. Томска»;

14.Выполнены заявки собственников квартир **№№ 8,13, 31, 88, 92, 93,108, 118, 160,**

**198** на проведение работ по гидроизоляции примыканий балконных плит и

кровли к сайдинг-кассетам, Дог. № 62 с Доп.Соглашением от **23.06.14**.

с ИП Шароварниковым А.А.;

15.Производилась охрана объектов, находящихся на подведомственной территории

мкд по ул. Алтайская, 24 по Дог. № 477-ПД/14 от **01.07.14.; Договор**

**расторгнут с 01.01.2015.**

16.Организована предаттестационная подготовка в Ростехнадзоре ответственного

за исправное состояние и безопасную эксплуатацию теплоэнергоустановок,

Дог. № 3-318 от **03.07.14**. с ООО «Энергосервис»;

17.Произведена гидрохимическая очистка системы отопления, Дог. № 07/А-14 от

**10.07.14**. с ООО «Сантехремонт»;

18.Производилось комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов,

Дог. К9-047/14 от **15.08.14**. с ООО «Томсклифтремонт»;

19.Предоставлены услуги доступа к части помещений, являющихся общим

имуществом собственников, для размещения оборудования связи по Доп.

Соглашению к № 1 от **01.09.14**. к Договору № 23-19/9 от 06.12.2012.

с ОАО «Ростелеком»;

20.Производилось сервисное обслуживание домофона и доводчика на

входной двери, подъезд № **1,** (Дог. № 64/10/14 от **01.10.14**.); подъезд № **2**

(Дог. № 62/10/14 от **01.10.14**.); подъезд № **3** (Дог. № 12/05/2014 от 01.06.14;

№ 63/10/14 от **01.10/14**; подъезды № **4, 5** (Дог. № 310/14 от **01.10.14**)

с ООО «Сервисный центр «Визит»;

21.Произведен вывоз мусора с погрузкой и утилизацией с дворовой площадки

подъезда № 3 (Дог.б/н от **08.11.2014.** с ИП Жасан А.И.);

22.Произведено восстановление снеговых заграждений,

уборка снега по периметру крыши от надувов, монтаж антискользящего

покрытия в предлифтовой зоне подъездов № 4 и № 5, Дог. № 102 от 20.11.14.

с ИП Жасан А.И.;

23. Предоставлены услуги доступа к части помещений, являющихся общим

имуществом собственников, для размещения оборудования связи по

Договору № 23-19/101 от **15.12.14**. с ОАО «Ростелеком»;

1. **Работы, выполненные собственными силами:**

1. Произведен монтаж датчиков освещенности лифтовых площадок

подъездов **№ 4, 5**, этаж № 2 (Акт № 1 от 11.01.14.);

2. Произведена замена рубильника в ВРУ подъезда **№ 4** (Акт № 2 от 17.01.14.);

3. Произведена реконструкция систем водопровода и канализации в соответствии

со СНиП, являющихся общим имуществом собственников МКД по

ул. Алтайская, 24 в квартирах №№ **3, 4, 5** (Акт № 3 от 23.01.14.);

1. Произведена уборка снега с козырьков подъездов, кромок крыши и балконов и сползающих снежных скоплений с **кровли дома** (Акт № 4 от 24.01.14.);
2. Произведена замена разбитого стеклопакета на межэтажной площадке

и регулировка тамбурной двери подъезда **№ 1** (Акт № 5 от 23.01.14.);

1. Произведено восстановление поврежденного участка ливневой канализации,

расположенного в границах одного из парковочных мест (Акт № 6 от 13.02.14.);

1. Произведена прочистка фановых труб на крыше подъездов **№№ 1, 2**,

ликвидирована авария канализации в детском саду «Ладушки»,

произведен разбор бункероместа в связи с заменой на мусорные

евроконтейнеры с демонтажом перегородки (Акт № 7 от19.02.14.);

8 Произведена ликвидация аварии канализации на границе подъездов **№№ 3, 4**

(Акт № 8 от 21.02.14.);

9 Произведена замена замка на двери, ведущей на крышу, в подъезде **№ 5**

(Акт № 9 от 12.03.14.);

10 Произведена ликвидация аварии канализационного коллектора в д/с «Ладушки»

(Акт № 10 от 21.03.14.);

11 Произведен монтаж водостока и закрепление воронки на крыше подъезда **№ 1**

(Акт № 11 от 02.04.14.);

12 Произведена прочистка канализационного выпуска в цокольном этаже под

кв. **№ 54** (Акт № 12 от 25.04.14.0);

13 Произведена отсыпка щебня для заезда на парковку со стороны автоматических

ворот (Акт № 13/1 от 23.05.14.);

14 Произведена гидротеплоизоляция примыканий балконной плиты к фасаду

кв. **№ 13** (по Акту обследования № 13 от 15.07.2014.). Акт № 14 от 31.09.14.;

15 Произведено устройство ограждений (транспортировка, погрузка-разгрузка,

кладка) для насыпных стационарных цветников из кирпича возле подъездов

№№ **2, 4, 5**. Произведено двустороннее окрашивание дверей подъездов

№ **1,2,3,4,5** (Акт № 15 от 31.09.14.);

16 Произведено восстановление выхода вентиляционной шахты (через которую

происходит проникновение осадков на технический этаж) с прочисткой верхней

части ствола шахты от обломков кирпичей и раствора.

Произведены работы по подготовке к отопительному сезону и гидравлическому испытанию системы отопления и ГВС с установкой термометров, манометров, заполнением водой системы отопления и ГВС, заменой неисправных вентилей.

Произведен монтаж системы полива газонов (Акт № 16 от 10.09.14.);

17 Произведена ликвидация засора общедомового канализационного трубопровода

путем его частичного демонтажа и прочистки в квартире **№ 267** (Акт № 20 от

26.10.14.);

18 Произведена замена крестовины канализационного трубопровода в кв. **№ 195**

на отводе внутридомового канализационного трубопровода в связи с ее трещиной,

с демонтажом примыкающих трубопроводов и их последующим монтажом в месте повреждения (Акт № 21 от 18.11.14.);

1. **Бухгалтерская отчетность:**

Организована своевременная сдача отчетности в ИФНС, ПФ, ФСС,

Осуществляется весь документооборот со всеми контрагентами и провайдерами:

ООО («Новые телесистемы», «Томтел»,«Ростелеком», «Эртелеком»),

собственниками нежилых помещений;

Силами сторонней организации (ООО «Новое время») проведена независимая

ревизионная проверка, в ходе которой нарушений по ведению бухгалтерского учета

не выявлено.

1. **Обучение, повышение квалификации, получение сертификатов,**

**Лицензий:**

1. Организована подготовка в Ростехнадзоре ответственного лица

за безопасную эксплуатацию и обслуживание энергоустановок,

Удостоверение №1 от 00.07.14.;

1. В постоянном режиме посещались семинары, информационные совещания,

краткосрочные курсы, форумы, проводимые Администрацией г. Томска

и Администрацией Советского района г. Томска, а также **Дополнительная**

**профессиональная программа в объеме 88 часов** с получением

квалификационных документов (Удостоверения) установленного

государственного образца;

1. **Проведение годового общего собрания собственников**

Подготовлены все необходимые **отчетные материалы** по Итогам предыдущего

(**за 2014 г**.) и Проектам будущего собрания (**на 2015 год**).

Организован сбор и оформление предложений

по Повестке общего собрания собственников;

Подготовлена Повестка с учетом предложений собственников;

Проведено Общее собрание за 2013 год в форме совместного присутствия с предоставлением отчетности каждому собственнику;

Проведено Общее собрание за 2013 год в форме письменного голосования

(Протокол № 6 от 31.05.2014.);

**XII.** **Ведется работа по администрированию** двух сайтов:

на сайте ЕРКЦ (<http://vc.tom.ru>) и на сайте reformagkh.tomsk.ru

Отчет составлен по состоянию на 31.12.2014.

Правление ТСЖ «Алтайская, 24», ЖК «Алтайский».