

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «ВЕРТИКАЛЬ»
ЗА 2016 ГОД**

г.Екатеринбург
апрель 2017г.

Оглавление

1. Предисловие Председателя правления
2. Отчет о заседаниях правления
3. Отчет о содержании и ремонте общего имущества
 - 3.1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда.
 - 3.2. Техническое обслуживание, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования.
4. Бухгалтерская отчетность.
5. Состояние дел с должниками ТСЖ.

1. ПРЕДИСЛОВИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

Товарищество собственников жилья «ВЕРТИКАЛЬ» (далее также – «Товарищество» или «ТСЖ») создано в ноябре 2014года, активную хозяйственную деятельность ведет с января 2015года.

В 2016 г. проведены внеочередные общие собрания, на которых были приняты решения, вот основные из них:

- утверждение Правил пользования в подземном паркинге,
- принятие решения по вопросу организации охраны и видеонаблюдения в паркинге.

Неизменно, Правление ТСЖ считает главной целью своей деятельности повышение комфортности среды проживания в доме.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых:

- } повышение качества услуг;
- } минимизация долгов неплательщиков перед ТСЖ;
- } финансовая прозрачность деятельности Товарищества.

2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ

Внеочередные заседания проводились по мере необходимости. На заседаниях Правления ТСЖ рассматривались и/или решались, в частности, следующие вопросы:

- 1) ремонт мусорной площадки;
- 2) покупка мусорных контейнеров;
- 3) установка камеры видеонаблюдения на мусорную площадку;
- 4) выбор поставщика квартирных теплосчётчиков;
- 5) планирование и организация работ по обслуживанию дома (вывоз снега, вентиляция, полусферы и т. д.);
- 6) обсуждение вопросов управления.

3. ОТЧЕТ О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

- 3.1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда:
 1. подготовлен и утвержден в установленном порядке паспорт готовности дома к отопительному сезону 2016-2017гг;
 2. подготовлены и своевременно сданы отчёты в энергоснабжающие организации;
 3. подготовлены и своевременно сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
 4. проводилась работа с собственниками квартир по своевременной оплате коммунальных услуг и взысканию имеющейся задолженности в досудебном порядке (кв. 151);
 5. проводилась работа по снятию показаний с квартирных индивидуальных приборов учета расхода воды (и электроэнергии) ;

6. установлена видеокамера на мусорную площадку;
7. организована круглосуточная охрана;
8. проводились работы по переустройству освещения в подвале, установлены выключатели на эвакуационных лестницах паркинга, для ремонта покрытия в паркинге установлены розетки;
9. проводились мероприятия по приведению в соответствии с нормами по противопожарной безопасности в паркинге, в пожарные шкафы уложены пожарные рукава и огнетушители во всем доме;
10. проводилась работа по устройству дренажа в насосной с установкой насоса; в дренажной выполнена вентиляция;
11. проводилась работа по организации замены квартирных теплосчётчиков;
12. закончена работа по опломбировке квартирных счетчиков учета расхода холодной и горячей воды, отопления и электроэнергии;
13. юристом проводилась работа по оказанию консультационных услуг по финансово-правовым вопросам эксплуатации жилых помещений;
14. начата работа по теплоизоляции ИТП;
15. закончена работа по энергосбережению дома, замена ламп освещения на светодиодные;
16. в соответствии с законом застрахованы лифты;
17. проведена аттестация персонала допущенного к эксплуатации электроустановок, лифтов и тепловых энергоустановок;
18. проведено периодическое техническое освидетельствование каждого лифта.
19. из-за некачественного выполнения работ по техническому обслуживанию дома был расторгнут договор с ООО «Три золотаря»; а так же с охранным предприятием ЧОП «Лоцман»

- 3.2. Техническое обслуживание, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования:
1. проведена поверка общедомовых приборов учёта по отоплению и ГВС;
 2. проведены работы по промывке системы отопления и ГВС в ИТП;
 3. заменен циркуляционный насос; в дренажной заменён обратный клапан;
 4. проводились работы по очистке канализационных стояков в подвале и в стояков в квартирах;
 5. проводились плановые и внеплановые работы по уборке мест общего пользования от бытового мусора;
 6. выполнялись плановые мероприятия по уборке паркинга, территории вокруг дома от мусора, очистке от снега и льда территории перед подъездами в зимний период;
 7. выполняется еженедельная сухая и влажная уборка МОП и лифтов.
 8. выполнялись заявки на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, и выдачу различных справок, актов;
 9. закончились работы по замене электроламп в подъезде на светодиодные лампы;
 10. для сохранения благоустройства были установлены полусферы;
 11. проводилась мелкие работы по ремонту ворот, а так же с заменой пружины;

На постоянной основе ведутся плановые профилактические ремонтные работы по поддержанию наших систем жизнеобеспечения в технически исправном состоянии.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.

Бухгалтерская отчетность Товарищества сформирована в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Основным видом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества является управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

5. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С ДОЛЖНИКАМИ ТСЖ

В нашем доме 187 квартир и 128 боксов. Примерно 20-25 квартир и 13-15 боксов «обычно» имеют ту или иную задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

Общий объем начислений по дому за 2016 год составил 9 611 551,53 руб., что составляет примерно 800 962,63 руб. в месяц.

По состоянию на 30.03.2017г. общее количество должников (с задолженностью более трёх месяцев) составило 28 квартир (собственников), т.е. 6,6% от общего количества квартир.

Плановые мероприятия по сокращению задолженности (в рамках действующего законодательства):

- } индивидуальные встречи и переговоры с должниками;
- } рассылка претензий;
- } опубликование поквартирных списков должников на информационной доске в лифтовом холле;
- } предъявление судебных исков (с увеличением суммы требований на величину госпошлины и стоимость юридических услуг) и ходатайств об обеспечительных мерах в виде ареста имущества должников (денежные средства на расчетных счетах, транспортные средства и недвижимость);