

## ОТЧЕТ

о деятельности правления ТСЖ «Факел» за 2017 – 2018 г.г.

Деятельность Правления ТСЖ «Факел» осуществлялась в соответствии с Положением о Правлении и была направлена на улучшение условий проживания граждан-собственников и членов их семей. Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые, и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСЖ.

### В ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД ЗА 2017 – 2019 ГОДЫ БЫЛИ ПРОВЕДЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТ

#### Техническое обслуживание

В отчетный период проводились работы по техническому обслуживанию систем, коммуникаций и конструкций многоквартирных домов жилого фонда ТСЖ «Факел». Также выполнялись мероприятия по санитарной обработке и благоустройству мест общего пользования домов и придомовых территорий. Помимо ряда плановых мероприятий, перечень и объемы которых установлены результатами весеннего и осеннего осмотров, а также действующим законодательством, произведены работы по устранению аварийных ситуаций.

Комплекс проведенных мероприятий включал в себя следующее:

- плановые и внеплановые осмотры домов и придомовых территорий, конструктивных элементов, систем холодного, горячего и электроснабжения, слаботочных устройств, устранение выявленных недостатков,
- техническое обслуживание и освидетельствование, а также страхование лифтов, как опасных производственных объектов,
- АДО и ТО внутреннего газового оборудования,
- аттестация электротехнического и электротехнологического персонала по группам допуска к электроустановкам,
- испытание СИЗ, используемых в электроустановках,
- аттестация персонала по требованиям охраны труда и техники безопасности,
- обучение персонала по курсу «Пожарно-технический минимум»,
- обучение персонала на допуск к тепловым установкам,
- приобретение и выдача спецодежды и СИЗ техническому персоналу,
- проведение планового ежегодного медицинского осмотра административного и технического персонала ТСЖ,
- переосвидетельствование огнетушителей, их перезарядка,
- проведение обязательных работ по дезинсекции и дератизации мест общего пользования,
- техническое обслуживание пожарных сигнализаций производственных помещений,
- работы по благоустройству территорий жилого фонда ТСЖ, в т.ч. ремонт и покраска малых архитектурных форм, установка ограждений газонов, монтаж оборудования на детских площадках, подвоз песка на детские площадки,
- озеленение прилегающих к домам территорий, покос травы в весенне-летний период,
- ремонт устаревшего, а также замена вышедшего из строя оборудования освещения мест общего пользования и придомовых территорий, с учетом требований правил эксплуатации электроустановок и в целях безопасной жизнедеятельности в многоквартирных домах,

- регулярная санитарная уборка помещений и территорий ТСЖ,
  - ремонт и обслуживание домофонных систем, систем коллективного телевидения;
  - плановое обязательное техническое обслуживание систем вентиляции многоквартирных домов жилого фонда ТСЖ, а также профилактика и ремонт выявленных при осмотре недостатков,
  - анализ и выявление неработающих квартирных индивидуальных приборов учета ресурсов, а также приборов с истекшим сроком поверки, работа с собственниками по замене данных приборов учета,
  - мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, такие, как: применение энергосберегающих ламп в светильниках мест общего пользования, внедрение в системы освещения мест общего пользования датчиков день-ночь и светильников с датчиками движения,
  - в рамках подготовки к осенне-зимнему периоду, по согласованному с поставщиком тепловой энергии графику, произведены работы по гидропневмопромывке и опрессовке систем отопления домов жилого фонда ТСЖ, заменены, где требовалось КИП, запорная арматура,
  - утеплены дверные и оконные проемы входов в места общего пользования домов жилого фонда ТСЖ,
  - проведен ремонт утепления, где требуется, трубопроводов систем теплоснабжения домов жилого фонда ТСЖ,
  - осуществлялся контроль и замена, где требуется, запорных устройств в дверях входов в места общего пользования,
  - осуществлялся косметический ремонт разбитых стен домов жилого фонда ТСЖ,
  - ремонт аварийных кровель над козырьками входов в подъезды домов жилого фонда ТСЖ,
  - ремонт аварийных стояков системы ГВС жилого фонда ТСЖ,
  - замена аварийных труб ХВС и ГВС в подвалах жилого фонда ТСЖ,
  - техническое плановое обслуживание ручных газонокосилок Хускварна и Хитачи, как подготовка к работам по покосу травы на территориях жилого фонда ТСЖ,
  - ремонт промышленным альпинистом стен фасадов домов № 211, 213, 215, по ул. Ленин, д. 146/3 по ул. Владимирской по обращениям собственников помещений МКД,
  - ремонт аварийных стояков ХВС в МКД жилого фонда ТСЖ,
  - покраска урн, расположенных на дворовых территориях жилого фонда ТСЖ,
- Работы выполнялись как своими силами, так и с привлечением подрядных организаций, качественно в установленные сроки.

Одной из основных задач ТСЖ, как организации, является – бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов). Со всеми ресурсоснабжающими организациями у ТСЖ заключены договоры. Перечень организаций можно посмотреть на сайте ТСЖ. ([www.tsg-fakel.nethouse.ru](http://www.tsg-fakel.nethouse.ru)).

#### **Оплата жилищно-коммунальных услуг.**

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Приказами Региональной энергетической комиссии – департаментом цен и тарифов Краснодарского края, Решение Совета МО г.-к. Анапа.

Жилищные услуги – согласно Договорам с обслуживающими организациями.

Содержание и текущий ремонт – по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании ТСЖ «Факел», согласно смете.

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

Перерасчет платы за ГВС, ХВС, электроэнергию проводился по заявлениям собственников жилья.

### **Организационно - административная работа**

#### **Договорная работа:**

работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

#### **Организационная работа:**

ревизия заключенных ранее договоров и оборудование провайдеров, размещенного на технических этажах жилых домов (проходящие кабели, проходящие по кровле домов обозначены и пронумерованы);

телекоммуникационное оборудование подключено к щитку с микросчетчиками электроэнергии.

Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами

Подготовка документации и отчетности в краевую Жилинспекцию, Городскую инспекцию по Охране труда.

В связи с вынесением в июне 2018 года Анапским городским судом незаконного решения о признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ «Факел» 2017 года, в том числе и в части избрания членов Правления, общее собрание членов ТСЖ «Факел» в 2018 году не проводилось. Легитимность членов Правления, избранных в 2017 году была подтверждена решением апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда только в ноябре 2018 года, поэтому Правлением было принято решение провести общее собрание членов ТСЖ «Факел» в 2019 году с рассмотрением вопросов о финансово-хозяйственной деятельности за 2017 – 2018 годы и избранием нового состава Правления ТСЖ «Факел» в связи с истечением в ноябре 2019 года полномочий ныне действующих членов Правления.

#### **Административная деятельность**

обучение по охране труда и пожарной безопасности (председателя, гл. инженера, бригадира, электрика).

посещение совещаний, семинаров для руководителей ТСЖ «Факел» (в Администрации, УЖКХ г.-к. Анапа).

#### **Документооборот**

ведение Реестра Собственников и членов ТСЖ «Факел»;

ведение реестра зарегистрированных жильцов.

#### **Разработка документов**

ежегодно составляется план мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду; план мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников ТСЖ «Факел»;

график проведения весеннего и осеннего осмотров домов жилого фонда ТСЖ «Факел»;

график промывки и опрессовки внутридомовых инженерных сетей;

акты общего весенне-осеннего осмотров зданий;

акты о проведении испытаний отопительной системы;

ведение карточек регистрации и квартирных карточек о проживающих и зарегистрированных собственников жилья;

выдача справок о составе семьи;

#### **Претензионно-исковая работа**

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составляется отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений. Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ЖКУ.

**Работа с должниками велась по следующим направлениям:**

оповещение должников (отчет и график по задолженности ежемесячно размещается на информационных досках в холлах подъездов домов, текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату);

претензионная работа (направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия);

информационная работа (регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы, проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга, проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ, начисление пени за просрочку платежей);

в мировой суд Анапского городского судебного округа было направлено 28 заявлений о выдаче судебных приказов на взыскание через службу судебных приставов на сумму более 1200000 руб. задолженности по коммунальным и иным обязательным платежам.

**7. Информационная работа.**

На протяжении всего отчетного периода велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Факел». Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, в здании ТСЖ «Факел» вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ «Факел».

В целях соблюдения Закона «О стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на государственных интернет-порталах, согласно законодательству.

Обязательные сайты для размещения информации о деятельности ТСЖ:

[www.gis-zkh.ru](http://www.gis-zkh.ru)

[www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

За отчетный период проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнение поставленных перед ТСЖ «Факел» задач, была поддержка членом Правления и активных собственников домов.

Активность и ответственность всех, живущих в наших домах – Залог дальнейшей успешной работы ТСЖ «Факел».

Председатель Правления  
ТСЖ «Факел»



Н.А. Купрацевич