

**Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Изумрудное»
за период 01.10.2016г. – 30.09.2017г.**



В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества, которое является исполнительным органом Товарищества, принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно Уставу ТСЖ «Изумрудное» члены Правления избираются на 2 года. В отчетный период в Правление ТСЖ «Изумрудное» входили:

1. Парадеев Андрей Александрович
2. Ломоносов Валерий Борисович
3. Нацкевич Алексей Александрович
4. Шумаков Юрий Игоревич
5. Бокая Елена Николаевна
6. Романова Татьяна Геннадьевна
7. Варлакова Елена Николаевна

Обязанности председателя Правления ТСЖ «Изумрудное» исполняли:

С 01.10.2016г. по 28.11.2016г. Ломоносов Валерий Борисович

С 28.11.2016 г. по настоящее время Романова Татьяна Геннадьевна
(Протокол №34 заседания Правления от 28.11.2016г.).

Всего за отчетный период проведено 5 заседаний Правления:

28.11.2016г., 10.02.2017., 10.04.2017., 28.06.2017г., 25.08.2017.

Периодичность проведения заседаний правления ТСЖ соответствует Уставу.

На заседаниях Правления рассматривались следующие вопросы:

Членами Правления заслушаны итоги общего собрания членов ТСЖ «Изумрудное», состоявшегося 25.10.2016г. Голосование по данному вопросу не проводилось, решение не выносилось.

Членами Правления заслушаны итоги общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №11 корпус 1 по ул. Волочаевской в г. Омске, состоявшегося 25.10.2016г. Голосование по данному вопросу не проводилось, решение не выносилось.

1. Вопросы пользования общим имуществом дома

1). По вопросу установки системы видеонаблюдения на въезды верхней и нижней парковки - принято положительное решение.

2). По вопросу энергосбережения в многоквартирном доме №11 корпус 1 по ул. Волочаевской в г. Омске по установке датчиков движения в местах общего пользования – принято положительное решение.

2. Вопросы принятия мер по погашению задолженности собственников многоквартирного дома по оплате услуг по управлению многоквартирным домом, оплате коммунальных платежей, внесение взносов на капитальный ремонт.

1). Задолженность собственников помещений многоквартирного дома №11 корпус 1 по ул. Волочаевской в г. Омске, меры по снижению задолженности:

- подано 11 исковых заявлений в суд на сумму 746 155 рублей (исполнительные листы на взыскание задолженности у судебных приставов).

3. Вопросы организации общих собраний.

В порядке подготовки к общим очередным и внеочередным собраниям членов ТСЖ «Изумрудное» и собственников многоквартирного дома, запланированным на 05.05.2017г. (внеочередное), и, 16.09.2017г. (очередное), Правлением были рассмотрены следующие вопросы:

- Приведение учредительных документов ТСЖ в соответствие нормам 99-ФЗ от 05.05.2014г., в связи с чем, провести процедуру реорганизации в форме преобразования Товарищества Собственников Жилья «Изумрудное» в Товарищество Собственников Недвижимости «Изумрудное».
- Утверждение устава ТСЖ в новой редакции.
- Об установлении размера обязательного взноса (платежа) для собственников помещений в многоквартирном доме на управление общим имуществом, в том числе, его содержание и ремонт (в соотв. с п. 4, ч.2, ст. 145; п. 3, ч.1 ст. 137 ЖК РФ).
- О проведении внеочередного общего собрания собственников (05.05.2017г.) с разработкой утверждением повестки дня.
- Утверждение проекта Сметы расходов за период 01.09.2017г. – 31.08.2018г. для вынесения на общее собрание членов ТСЖ «Изумрудное»
- Утверждение Проекта Годового плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома №11 корпус 1 по ул. Волочаевская в г. Омске, на период 01.10.2017г. – 30.09.2018г.

4. Вопросы управления многоквартирным домом, в том числе, его содержания, текущего и капитального ремонта

- 1). Собрать коммерческие предложения по восстановлению напольного покрытия на детской площадке.
- 2). Пригласить на заседание правления ТСЖ «Изумрудное» Шишова А.О. (лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме №11 корпус 1 ул. Волочаевская г. Омска участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту) для разъяснения требований, предъявляемых им к проделанным и предстоящим работам по капитальному ремонту.
- 3). Уборка и вывоз снега с территории многоквартирного дома.

5. По вопросу использования денежных средств, полученных от собственников помещений в период 16.09.2016г. - 30.09.2017г. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

На общем собрании членов ТСЖ «Изумрудное» 25.10.2016г. была утверждена смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ «Изумрудное» на 01.10.2016г. -30.09.2017г. В соответствии со ст.137 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья смета расходов и доходов утверждена на год, в том числе утверждены необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, специальные взносы и т. д., на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества установлены размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.05.2016 г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» деятельность Правления осуществлялась по следующим основным направлениям:

1. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях жилых помещений, пользователях иного имущества в доме

По этому направлению работа полностью проводится, созданы и обновляются Реестр собственников помещений многоквартирного дома; Реестр членов ТСЖ «Изумрудное», ведется Реестр лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Информация хранится в электронном виде и на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

2. Организация общих собраний

Правление ТСЖ «Изумрудное» организует и проводит собрания:

- общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- общие собрания членов ТСЖ «Изумрудное»

Все мероприятия по организации собраний осуществляет Правление ТСЖ «Изумрудное»:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества о проведении собрания;
- подготовка Реестра уведомлений членов ТСЖ «Изумрудное» об общем собрании членов ТСЖ, рассылка заказных писем с уведомлениями;
- подготовка Реестра сообщений собственникам помещений многоквартирного дома о собрании собственников, рассылка заказных писем с уведомлениями;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества, решений, принятых на собрании.

В текущем году было проведено внеочередное общее собрание собственников многоквартирного дома в очно-заочной форме по вопросам проведения капитального ремонта подвального помещения.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома для их рассмотрения общим собранием членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме

Разработан Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на период с 01.10.2017г. – 30.09.2018г. Данный план представлен для утверждения на общих собраниях членов ТСЖ и собственников многоквартирного дома в сентябре 2017г.

4. Организация оказания услуг и выполнения работ по перечню, утвержденному решением собрания

ТСЖ «Изумрудное» своевременно заключает договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществляет контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам. Все договоры заключаются в интересах собственников многоквартирного дома исходя из принципа «цена-качество».

5. Вопросы пользования общим имуществом дома

В соответствии с решениями общих собраний собственников многоквартирного дома с заинтересованными лицами заключены договоры аренды части общего имущества собственников помещений в многоквартирного дома. Такие договоры заключены на аренду: фасада, помещений бывших мусорокамер, стен в фойе. Организации, предоставляющие услуги связи, оплачивают размещение своего слаботочного оборудования также по

договорам аренды. Размещение информации на квитанциях оплачивается заказчиками по договорам на размещение информации.

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления

Взаимодействие с органами государственной власти и органами МСУ по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, происходит в установленном законом порядке:

- информация о деятельности ТСЖ «Изумрудное» размещается на федеральном и муниципальном сайтах;
- необходимая отчетность своевременно сдается в Госжилинспекцию (отчеты о состоянии специального счета на капитальный ремонт, Реестр членов ТСЖ «Изумрудное»).

7. Организация и осуществление расчетов за понесенные Товариществом по управлению общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальные услуги

Своевременно начисляются обязательные взносы (платежи) на управление общим имуществом многоквартирного дома (в том числе на содержание и ремонт), а также оплату коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт в соответствии с требованиями законодательства РФ, оформляются платежные документы и направляются их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Товарищество осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида.

Правление ведет претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнявших обязанность по внесению платы, предусмотренную жилищным законодательством. Приоритетным направлением является досудебное урегулирование вопросов наличия задолженности по расчетам собственников помещений с ТСЖ «Изумрудное».

9. Обеспечение контроля за управлением домом

Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания;
- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациям, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

10. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания

- 1). Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный текущий контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома, за работой всех внутридомовых инженерных систем.
- 2). Аварийно-диспетчерская служба принимает, регистрирует и выполняет заявки собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме об устранении неисправностей и повреждений общего имущества, внутридомовых инженерных систем.
- 3). Регистрация заявок осуществляется у Журналах учета заявок.

4). Аварийно-диспетчерская служба принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения:

- отключение ресурса в аварийной зоне;
- устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

Таким образом, Правление ТСЖ «Изумрудное» вело в отчетном периоде работу по всем направлениям, установленных Правительством РФ, необходимых для управления многоквартирными домами.

В своей деятельности в отчетном периоде Правление действовало в строгом соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом ТСЖ «Изумрудное»

Первоочередные задачи ТСЖ «Изумрудное» на 2018 год

Резюмируя вышенаписанное и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы правлением ТСЖ намечены следующие задачи, которые должны быть решены.

1. Продолжить обслуживание инженерных систем и строительных конструкций жилого комплекса на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами.
2. Выполнить намеченные планы по благоустройству и ремонтным работам на 2018 год.

Председатель Правления ТСЖ «Изумрудное»



Т.Г. Романова