****

**142400, М. О., г. Ногинск, ул. Декабристов ,д. 1Г.**

ИНН 5031118280, КПП 503101001, ОГРН 1155031005326, р/сч. №40703810940000002177
ПАО Сбербанк России, к/сч. №30101810400000000225 БИК 044525225

Отчет Председателя правления ТСН «Заречье -2», о проделанной работе за 2017 год.

СОДЕРЖАНИЕ
1. Техническое обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации.
2. Технический осмотр домов.
3. Система электроснабжения.
4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.
5. Газоснабжение.
6. Благоустройство территории и мест общего пользования.
7. Санитарное содержание жилых домов и придомовой территории.
8. Предоставление жилищно-коммунальных услуг.
9. Организационно-административная работа. Договорная работа.
10. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками.
11. Фонд капитального ремонта.
12. Информационная работа.

Деятельность ТСН «Заречье -2» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСН «Заречье -2». Основными задачами ТСН 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 ТСН.

В отчетный период за 2017 год были проведены следующие работы:
1. Техническое обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, канализации.
 За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ. В январе была произведена ревизия запорной арматуры, измерительных приборов, трубопроводов. В феврале были заменены вышедшие из срока годности манометры и термометры системы отопления, ГВС, ХВС, циркуляционный насос системы ГВС. В марте было произведено обследование ИТП подрядной организацией в результате обследования было выявлено - ИТП за время обслуживания дома управляющей компанией ООО «Ногинск –Сервис» не получал качественного технического облуживания и в следствии чего был выведен из строя. ТСН «Заречье -2» на основании решения собственников дома приняло решение о восстановлении ИТП за счет средств капитального ремонта в декабре работы по восстановлению ИТП были завершены. В результате работы была восстановлена: циркуляция системы отопления, автоматика системы отопления и горячего водоснабжения, заменена неисправная арматура системы отопления и горячего водоснабжения. Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов. В августе была произведена поверка подрядной организацией общедомового прибора учета тепловой энергии дома 1 «Г».
В сентябре была произведена поверка и сложный ремонт подрядной организацией общедомового прибора учета тепловой энергии дома 1 «Д».
В сентябре в домах 1 «Г» и 1 «Д» произведен комплекс работ по подготовке системы отопления, ГВС к отопительному сезону (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек, промывка теплообменников, опрессовка системы отопления ). Сдача тепловых пунктов надзорной организации и получение актов готовности теплового пунктов к отопительному сезону.

 2. Технический осмотр домов.
 Осенью был произведен комплекс работ (очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев) по подготовке кровли домов 1 «Г» и 1 «Д» к осенне-зимнему периоду.
В октябре на кровле дома 1 «Г» были произведены работы силами подрядчика по восстановлению покрытия мягкой кровли, восстановлению парапета кровли.
Уборка и очистка тех.этажей и подвальных помещений проводилась в течение года.
 Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. Маркировка в подвале стояков отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения. Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии), снятие показаний, дата поверки, произведена замена индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС.

3. Система электроснабжения.
Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков.
На входных группах домов и первых этажей домов 1 «Г» и 1 «Д» были установлены энергосберегающие осветительные приборы. В доме 1 «Г» установлены энергосберегающие осветительные приборы в количестве 90 штук на сумму.

4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства.
Подрядной организацией произведено ежегодное техническое освидетельствование лифтов. Страхование ответственности. Постановка на учет в Ростехнадзор.

5. Газоснабжение.
В феврале на основании договора с обслуживающей организацией выполнено техническое обслуживание внутридомового газового оборудования.
В мае силами подрядчика выполнены работы по окраске наружного газового трубопровода.

6. Благоустройство территории и мест общего пользования.
В апреле силами подрядчика и собственными силами был отремонтирован, выполнен косметический ремонт офиса ТСН, была закуплена офисная мебель.
В весеннее-летний период были выполнены следующие работы по договорам подряда и силами жителей жилого дома 1 «Г»:
Придомовая территория: Покрашены входные группы подъездов( двери, перилла). Приобретены и установлены урны у входов в подъезды – 3 шт. Был приобретен бензиновый тример, производилась регулярная стрижка газона.
В доме 1 «Г» в мае силами подрядчика были окрашены стены и потолок первых этажей подъездов, восстановлена отмостка.
В октябре были окрашены входные деревянные двери первых этажей, заменены поврежденные стекла дверей, установлены пружины на деревянных дверях, установлены доводчики на входных деревянных дверях домов 1 «Г» и 1 «Д».
К новогодним праздникам входные группы, первые этажи подъездов были украшены гирляндами.

7. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории.
Уборка подъездов – согласно графика уборки подъездов.
Уборка придомовой территории – согласно плану-графика уборки территории.
 Вывоз мусора (ТБО) производится по договору с подрядной организацией ООО «Эль энд Ти».

8. Предоставление жилищно-коммунальных услуг;
Одной из основных задач ТСН, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов). Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСН заключены договоры.
Оплата жилищно-коммунальных услуг производится: Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Комитетом по ценам и тарифам Московской области - согласно Договорам с обслуживающими организациями. Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании.
Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.
 Перерасчет платы за ХВС и водоотведение (предоставление некачественных услуг). В связи с периодически неудовлетворительным качеством поступающей в дома 1Г и 1Д ХВС в течение декабря 2017г.и января 2018г. Председателем ТСН были направлены письма-претензии в адрес ресурсоснабжающей организации ООО «ТеплоВодоСервис» с просьбой принять необходимые меры по обеспечению жилых домов холодной водой надлежащего качества и произвести перерасчет размера платы за холодную воду и водоотведение. На наш запрос и письма был произведен перерасчет размера платы за ХВС и водоотведение за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества.

 9. Организационно-административная работа. Договорная работа.
 Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Организационная работа. Подготовка и проведения общих собраний. Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами. Подготовка документации и отчетов. Сдача отчетности в жилищную инспекцию по капремонту. Административная деятельность. Документооборот. Ведение Реестра собственников и членов ТСН.

10. Претензионно-исковая работа. Работа с должниками.
 В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников. Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников. Работа с должниками велась по следующим направлениям: Оповещение должников, отчет и график по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов, 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.
 Подано заявление о взыскании задолженности в форме судебного приказа с собственника квартиры № 15, дома 1 «Г», на сумму 70 005р.

11. Фонд капитального ремонта.
По дому 1 «Г»:
В апреле от Фонда капитального ремонта Московской области было получено разрешение на сбор средств от собственников на специальный счет ТСН, в течении 2017года на специальный счет ТСН были переведены средства в размере 1 404 839,86р. от Фонда капитального ремонта.

12. Информационная работа.
Установлены информационные стенды в холлах подъездов домов 1 «Г» и 1 «Д».
 На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСН. Регулярно на информационных стендах, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСН. В целях повышения информированности собственников помещений в МКД создан сайт ТСН «Заречье-2» www.zareche2.ru, на котором размещается информация о текущей деятельности ТСН, отчетная информация о деятельности ТСЖ, контактная, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления. В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-порталах согласно законодательству. Обязательные сайты для ежемесячного размещения информации о деятельности ТСН размещены на сайтах: АИС ГЖИ [www.gzhi.com](http://www.gzhi.com), ЕИАС ЖКХ [www.dom.mosreg.ru](http://www.dom.mosreg.ru), ГИС ЖКХ: www.dom.gosuslugi.ru.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ За прошедший 2017 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед ТСН задач, была поддержка жителей дома и Правления ТСН. Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами. Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав. Активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСН. Ходим на собрания, Принимаем активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам. Только так будут учтены Ваши интересы! Только так будут решаться даже самые «непослушные» проблемы! Председатель Правления ТСН «Заречье -2».