

## **Отчёт о работе Правления ТСЖ «Солнечная поляна» в 2018 году**

Членами Правления ТСЖ "Солнечная поляна" являются 8 собственников помещений домов, обслуживаемых ТСЖ: по одному представителю от каждого многоквартирного дома (МКД), входящего в состав ТСЖ.

Действующий состав Правления ТСЖ на 2017 – 2019 годы утвержден решением общего собрания членов ТСЖ «Солнечная поляна» от 24 апреля 2017г.: Метелкина К.Г. (дом № 1), Горбач Р.Е. (дом № 2), Яровая О.В. (дом № 3), Вилисов А.А. (дом №3/1), Кузянина Н.Ю. (дом № 3/2), Нейманн Е.В. (дом № 46), Кальченко Т.В. (дом №47), Михайлец Е.И. (дом № 48).

Общим собранием членов ТСЖ "Солнечная поляна" от 17.11.2017г. было принято решение Михайлец Е.И. о выходе из состава Правления ТСЖ, и вместо нее была утверждена кандидатура Рассомахина Г.К., как члена Правления ТСЖ от МКД №48.

Председателем Правления ТСЖ избран Рассомахин Геннадий Климентьевич на срок с "01" декабря 2017 г. по "31" марта 2019 г. (решение Правления ТСЖ от 30.11.2017г. № 9).

В 2018 году было проведено 7 заседаний членов Правления ТСЖ. В течение года Правлением ТСЖ решались следующие вопросы:

### **1. по финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ:**

- осуществлялся систематический контроль движения безналичных и наличных денежных средств ТСЖ; соответствия расходов объемам затрат, предусмотренным сметой; использования средств резервного фонда;
- контролировалось использование общего имущества собственников помещений МКД: заключение договоров, получение задолженностей от использования общего имущества, прекращение бездоговорного использования общего имущества собственников помещений МКД путем выдачи соответствующих предписаний;
- организована выплата заработной платы работникам ТСЖ через банковские зарплатные карты банка «Акцепт»;
- при формировании сметы на 2019 год заложена недостающая сумма затрат на установку онлайн-кассы в ТСЖ в срок до 01.07.2019г.;
- открыт депозитный счет для временного хранения свободных денежных средств ТСЖ;
- в целях контроля над движением безналичных денежных средств ТСЖ главному бухгалтеру выдан ключ интернет-банка с ограничением функций

выгрузкой данных по счёту и формированием платежных документов, без права подписи и осуществления переводов;

- принято решение о письменном согласовании с Председателем и/или членами Правления ТСЖ вопросов по обслуживанию общего имущества в следующем порядке:

- в случае приобретения дорогостоящего оборудования (свыше 5 000,00 рублей) путем нанесения резолюции Председателя Правления ТСЖ в счете на оплату;

- в случае выполнения работ, не предусмотренных планом работ и сметой расходов:

на общем имуществе всех собственников МКД работы согласовываются с Председателем Правления ТСЖ,

по отдельным домам - с членом Правления ТСЖ соответствующего дома (проставление резолюции ответственного лица производится на договоре и/или счете на оплату).

## **2. по эксплуатации, обслуживанию и ремонту общего имущества МКД:**

- обновление перечней общего имущества собственников помещений МКД;
- определение содержания и объёма работ по текущему ремонту и благоустройству (особенно в летний период), контроль выполнения работ;
- согласование приобретения дорогостоящего оборудования (триммер для скашивания травы с газонов, компьютер, принтер, лицензированная программа 1С с программным обеспечением);

## **3. Обеспечение правовой основы в работе ТСЖ.**

- Регулярное обновление реестра собственников имущества и членов ТСЖ.
- Проведение членами Правления ТСЖ собраний собственников помещений МКД для принятия решений по текущим вопросам ремонта, эксплуатации и благоустройства своих домов и прилегающих территорий.
- Реализовано утверждение решения об увеличении кворума до 2/3 от общего количества голосов собственников помещений МКД, необходимого для принятия решений о проведении ремонтных и иных работ, не предусмотренных сметой, в целях исключения случаев отказа собственников от оплаты таких работ.
- Систематический контроль над заключением договоров на ремонт и обслуживание общего имущества.
- Рассмотрение обращений членов ТСЖ и жителей МКД, обслуживаемых ТСЖ "Солнечная поляна".
- Утверждение новых форм платежных документов по оплате содержания общего имущества и коммунальных услуг.
- Выдача предписаний собственникам нежилых помещений о необходимости заключения прямых договоров с РСО (в т.ч. на вывоз ТКО).
- Подготовка обращений в различные инстанции (полиция, Росреестр по НСО, прокуратура, БТИ, УФАС НСО, арбитражный суд, суд общей юрисдикции) по возврату незаконно присвоенных ЗАО "ПЦ УПС" помещений, расположенных в подвале дома № 1.

- В судебном порядке возвращены в общее имущество подвальные помещения дома №1 благодаря активному участию Кузьяниной Н.Ю. и Гейдаровой Г.В. в подготовке документов и в судебных разбирательствах.
- Обращения в ресурсоснабжающие организации (МУП "ГОРВОДОКАНАЛ", ФГУП "Энергетик") по фактам некачественного оказания коммунальных услуг.
- Обращение в органы полиции по фактам причинения ущерба общему имуществу собственников помещений МКД.
- Выдача предписаний собственникам помещений МКД в случаях нарушения правил, установленных решениями общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений МКД.

#### **4. Обеспечение финансовой стабильности.**

- В целях предотвращения значительной суммы доначислений за теплоэнергию по итогам года (с учетом увеличения тарифов с 01.07.2018г.) по результатам анализа начислений в первом полугодии 2018г. по ранее утвержденным нормативам принято решение об увеличении норматива пропорционально выявленной разнице между суммами начислений и недоимок (в среднем порядка 20%).
- Выявленные по результатам внутренней ревизионной проверки бухгалтерской деятельности за период 01.2014 - 02.2018гг. нарушения в оформлении первичных документов устранены, денежные средства, расход которых был оформлен ненадлежащим образом в размере 176 824,91 руб., в полном объеме возвращены на расчётный счёт ТСЖ. Данные денежные средства переведены на депозитный счёт, как накопительный фонд, до принятия соответствующего решения по их использованию.
- В 2018 году была продолжена работа с лицами, имеющими задолженности перед ТСЖ. Взыскание задолженности в течение года осуществлялось в порядке досудебного урегулирования споров путем систематического напоминания о необходимости внесения платы за жилье, направления претензий, ограничения и приостановления подачи коммунальных ресурсов (электроэнергии) злостным неплательщикам. Эффективность данной работы позволила своевременно производить расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг, выплачивать заработную плату работникам ТСЖ.
- Все вопросы, возникавшие в связи с начислениями за коммунальные услуги и содержание общего имущества, решались в рабочем порядке.

#### **5. Организация и проведение общих собраний членов ТСЖ:**

- ежегодного общего собрания по итогам 2017 года (в связи с отсутствием кворума проведено в форме заочного голосования с 21ч. 00мин. 17.04.2017г. до 17ч. 00мин. 27.04.2017г.);
- собрания собственников парковочных залов домов №№ 3, 3/1, 3/2 по решению вопроса о восстановлении работы системы автоматического пожаротушения (20.11.2018г.);
- внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Солнечная поляна» по утверждению плана работ и сметы на содержание общего имущества на 2019год

(в связи с отсутствием кворума проведено в форме заочного голосования с 20 ч. 00 мин. 04 декабря 2018 года по 17 ч. 00 мин. 14 декабря 2018 года);

- собрания собственников помещений МКД № 1 (в связи с отсутствием кворума проведено в форме заочного голосования с 20 ч. 00 мин. 04 декабря 2018 года по 17 ч. 00 мин. 14 декабря 2018 года).

#### **6. Взаимодействие с администрацией р.п. Краснообска.**

- Вопрос по сохранению мусорокамеры, расположенной у дома №3/2 (требование администрации р.п. Краснообска о сносе мусорного павильона и восстановлении газона на пересечении улиц №12 и Северная в срок до 15.07.2018г. от 02.07.2018 №1534) урегулирован путем направления письменных обращений.
- Систематически в администрацию р.п. Краснообска направлялись обращения о необходимости выполнения работ по обслуживанию инженерных сетей Микрорайона 5, уборке и ремонту внутриквартальных проездов.

И в заключение – наши традиционные слова благодарности:

*Мы благодарим всех жителей, которые проявляют инициативу в решении вопросов обслуживания наших домов, находят время для изучения наших проблем и поиска их решения, участвуют в организации и контроле ремонтных работ, и всех, кто просто ответственно относится к участию в общих собраниях и добросовестно исполняет свои обязанности собственника помещений и члена ТСЖ.*

Председатель Правления ТСЖ «Солнечная поляна» Г.К. Рассомахин

Секретарь Правления ТСЖ Н.Ю. Кузянина