**Уважаемые жильцы!**

В соответствии c положениями Устава  ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД»   правление  представляет Вашему вниманию  отчет  о деятельности  ТСЖ  за период с 1 января 2013 года по настоящее время.

За отчетный период финансовая деятельность товарищества осуществлялась в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной на общем собрании №4 от 13 июня.

На окончание отчетного периода задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками услуг, а так же по налоговым и другим обязательным платежам не имеется.

Из планов работ на 2013 год выполнено следующее:

1. Проведено обследование и необходимые ремонтные работы по устранению протечек кровли в доме №3 и №1.
2. Начаты работы по проведению косметического ремонта мест общего пользования в доме №5, на конец отчетного периода отремонтированы с 18 по 14-ый этаж включающие оштукатуривание и последующую окраску стен, потолков и дверей, восстановление напольного покрытия и замену светильников в местах общего пользования на светодиодные светильники с датчиками движения. Работы продолжаются в настоящее время.
3. Закончена работа, начатая в 2012 году по переносу внешних коммуникаций с кровли в канализацию.
4. Постоянно проводится работа по ремонту и замене доводчиков на дверях балконов переходных лестниц.
5. С целью реализации планов по переходу на ведение отдельного бухгалтерского учета по каждому дому были установлены общедомовые приборы учета холодной воды.
6. Начал работать сайт товарищества, который был проверен на соответствие законодательству по раскрытию информации, незначительные замечания по результатам проверки устранены.
7. Проведено частичное озеленение территории внутри нашего двора и на прилегающих к нашим домам территориям. Проведен ямочный ремонт асфальтового покрытия на подъездной дороге и внутридворовых проездах
8. В целях стабилизации работы системы ГВС наших домов был проведен ряд мероприятий: замена участка подающего и обратного трубопровода от теплосети до ИТП дома №3, модернизация системы ГВС на техническом этаже дома №1, замена прежних и установка дополнительных автоматических воздушных клапанов.

В результате проведенных мероприятий, как и планировалось, удалось снизить перерасход горячей воды.

1. Выполнено, запланированное на 2013 год строительство козырьков над входными группами, за счёт денежных средств, собранных на капитальный ремонт.
2. Установлено и запущено в эксплуатацию дополнительное оборудование системы видеонаблюдения на внешнем периметре придомовой территории.
3. Заключено и выполняется мировое соглашение между ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» и ЗАО «СИТИ 21-век» о передаче в общедолевую собственность порядка 400 квадратных метров подвала дома №5, и с собственником нежилого помещения №3 дома №1 о выделении части помещения, в которых находятся общедомовые инженерные коммуникации для беспрепятственного доступа для выполнения робот по аварийному и текущему обслуживанию коммуникаций.
4. В отношении помещений №2(магазин) и №4 дома №1 были поданы исковые заявление в арбитражный суд, к сожалению, суд первой инстанции вынес решение об отказе в удовлетворении требований о признании общедолевой собственности в силу ряда причин. Данное решение предполагается к обжалованию, либо подачи новых требований по иным основаниям. В отношении нежилого помещения №1 дома №1 ведутся переговоры о возможном отказе от реализации инвестиционного контракта в части приобретения права собственности на данное помещение Администрацией Ленинского района в пользу собственников.
5. С целью оптимизации учета расхода горячей и холодной воды в наших домах в соответствии с действующим законодательством, с третьего квартала 2013 года, в случае отсутствия показаний квартирных приборов учета (далее КПУ) года программа «ДОМОВЛАДЕЛЕЦ» автоматически производит начисления по среднемесячным показаниям прибора учета за последние шесть месяцев. При отсутствии переданных показаний КПУ более шести месяцев, по нормативам потребления услуг (решение собрания правления №28 от 23.08.13г.).
6. В целях улучшения качества содержания и уборки территории в зимний период, для очистки от снега внутридворовых проездов, правлением товарищества было принято решение о покупке второй снегоуборочной машины.
7. Разница между перерасходом средств по водоснабжению и экономией средств по теплоснабжению за 2012 год была возвращена собственникам (решение собрания правления №27 от 25 июля 2013 года).

**Поскольку данные, необходимые для осуществления перерасчета будут окончательно сформированы после сдачи баланса за 2013 год в налоговый орган, правление ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» приняло решение производить перерасчёт за водоснабжение и отопление во втором квартале 2014 года.**

**Теперь о планах на 2014 год.**

Начнём с необходимости работ капитального характера. В 2014 году планируется ремонт отмосток вокруг домов, ремонт фасадов, ремонт и частичную замену козырьков над запасными выходами, мусорокамерами и пр. включающий в себя ремонт и покраску металлоконструкций, и замену покрытия козырьков. Ремонт помещения №1 в подвале дома №1 (дверь напротив входа в магазин). Необходима частичная замена запорной арматуры на общедомовых коммуникациях.

В этом году заканчивается поверка общедомовых приборов учета тепла и расхода воды, поэтому необходимо в июле провести поверку.

Помимо плановых работ по содержанию многоквартирных домов и подготовки к отопительному сезону 2013-2014 г., планируется выполнить следующее:

1. Проведение косметического ремонта мест общего пользования;

2. Ремонт переходных балконов на пожарные лестницы;

3. Ремонт и покраску дверей в местах общего пользования (далее МОП);

4. Замена имеющихся светильников на светодиодные светильники с датчиками движения, с установкой одного светильника на этаж со встроенным аккумулятором;

5. Завершение работ по созданию системы видеонаблюдения по внешнему периметру домов;

6. При условии положительного решения общего собрания, установка видеонаблюдения в лифтах;

7. Привести в соответствие данные, используемые для начислений платы за жилое помещение с данными о размере жилой площади каждой квартиры, указанными в техническом паспорте каждого дома и размерами площади, указанной в свидетельствах на право собственности. В настоящее время в лицевых счетах ряда квартир при расчете квартплаты не учитывается площадь лоджий. В то время, как в силу Жилищного Кодекса РФ должны учитываться при расчете квартплаты с коэффициентом 0,5.

Учитывая отсутствие, каких либо серьезных претензий со стороны контролирующих органов к деятельности ТСЖ, отсутствие задолженности перед поставщиками коммунальных услуг и бюджетом, отсутствие перерасхода по смете, а также то, что работа ТСЖ идет в плановом режиме, предлагается признать работу удовлетворительной.