**Уважаемые жильцы!**

В соответствии c положениями Устава  ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД»   правление  представляет Вашему вниманию  отчет  о деятельности  ТСЖ  за период с 1 января 2014 года по настоящее время.

За отчетный период финансовая деятельность товарищества осуществлялась в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной на общем собрании №5 от 04 апреля 2014 года.

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 2014 год выполнено следующее**:

- частичный ремонт отмосток вокруг домов,

- проведены работы укреплению фасадных плит.

- выполнен ремонт помещения №1 в подвале дома №1 (дверь напротив входа в магазин). В соответствие с решением Правления, а также, учитывая, что Администрация района до настоящего времени так и не зарегистрировала в установленном порядке право собственности на данное помещение, в отремонтированном помещении были размещены сотрудники Товарищества.

- выполнена частичная замена запорной арматуры на общедомовых коммуникациях в объеме, необходимом на период 2014 года,

- проведена поверка общедомовых приборов учета тепла и расхода воды.

- произведен перерасчёт за водоснабжение и отопление во втором квартале 2014 года.

- В соответствии с решением Правления частично сформирован резервный фонд. К сожалению, долги населения не позволили сформировать резервный фонд в полном объеме, предусмотрено решением Правления.

- закончен косметический ремонт в местах общего пользования дома №5 и частично(90%) в доме №1.

- С июля 2014 года Решением Правления был снижен тариф на отопление.

- Ремонт и частичную замену козырьков над запасными выходами, мусорокамерами и пр., включающий в себя ремонт и покраску металлоконструкций, и замену покрытия козырьков было решено перенести на 2015 год.

**Кроме мероприятий, запланированных на 2014 год, выполнено дополнительно:**

- В соответствии с решением Правления были установлены видеокамеры в лифтах домов 3 и 5. Также продолжены работы по установке видеокамер наружного наблюдения по периметру микрорайона.

- Проведен текущий ремонт помещения диспетчерской с заменой мебели.

- Проведен ремонт ливнестока рядом с лестницей между домом 25 по проспекту Ленинского комсомола и домом 3 по Битцевскому проезду.

- Выполнена покраска заборов и ограждений.

- В связи с постоянными случаями испражнений около входа в подвал дома 5, возникла необходимость установки ограждения.

- Выполнен ремонт лестницы между домом 5 и домом 11 по Битцевскому проезду.

- С целью приведения помещения комнат консьержей в соответствие с техническими требованиями вентиляции и пожарной безопасности, были заменены окна.

- С целью восстановления внешнего вида, испорченного в результате вандальных действий (надписи на стене), была покрашена часть подпорной стены за домом 3.

В 2014 году, наконец, после длительной переписки, подъездная дорога к нашему микрорайону принята на баланс города. В январе 2015 года она была включена в график уборки города.

В соответствии с решением предыдущего собрания, в администрацию района было направлено заявление о кадастрировании земельных участков под нашими домами. Работы по кадастрированию запланированы Администрацией города на второй квартал 2015 года.

Помимо плановых работ по содержанию многоквартирных домов и подготовки к отопительному сезону 2015-2016 г., планируется проводить постоянные работы по ремонту и замене доводчиков на дверях балконов переходных лестниц, ремонт дверей, замена стекол, замена петель, укрепление дверных коробок.

Поскольку данные, необходимые для осуществления перерасчета будут окончательно сформированы после сдачи баланса за 2014 год в налоговый орган, правление ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» приняло решение производить перерасчёт за водоснабжение и отопление во втором квартале 2015 года.

Техническое состояние домов по результатам весеннего осмотра в целом удовлетворительное. Вместе с тем, отмечено:

Необходимость (потребность) в проведении ряда работ по содержание, текущему и капитальному ремонту в 2015 – 2016 годах, а именно:

1. Проведение экспертизы фасадов в местах промерзания с последующим проведением восстановительных работ,
2. 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.
3. Частичная замена запорной арматуры на общедомовых коммуникациях.
4. Модернизация системы горячего водоснабжения (установка регулировочных клапанов на стояках ГВС в каждом доме с целью балансировки системы горячего водоснабжения).
5. Окончание работ по ремонту мест общего пользования дома №1, проведение косметического ремонта мест общего пользования в доме №3;
6. Ремонт и покраску дверей в местах общего пользования (далее МОП);
7. Замена имеющихся светильников на светодиодные светильники с датчиками движения, с установкой одного светильника на этаж без датчиков движения в доме №3;
8. Замена светильников на светодиодные на переходных балконах пожарных лестниц, в 2015-2016 годах произвести замену светильников на пожарных лестницах;

Необходимо отметить, что после замены светильников в местах общего пользования дома 5 на светодиодные с датчиками движения, затраты на электричество мест общего пользования, были снижены практически в 2 раза, что подтверждает правильность решения общего собрания о замене светильников. Планируемая окупаемость полного проекта по замене светильников по всем домам составит 4-5 лет.

1. Завершение работ по созданию системы видеонаблюдения по внешнему периметру домов.
2. Несмотря на то, что внутридворовый проезд не будет включаться в границы придомовой территории наших дворов, Правление считает необходимым провести ямочный ремонт дорожного покрытия внутридворового проезда, силами сотрудников товарищества. Материал для этих работ был приобретен в 2014 году.
3. После постановки на кадастровый учет земли под нашими домами, в границах придомовой территории остается детская площадка для младшей возрастной группы, расположенная между домами 3 и 5 (около лестницы). По мнению Правления, данная площадка нуждается в расширении и реконструкции.
4. В реконструкции нуждаются также газоны вокруг домов, а также мусоросборочная площадка, укрытие которой находится в аварийном состоянии.
5. Желательно дополнительное озеленение территории кустарником (к сожалению, деревья посадить на нашей придомовой территории невозможно, поскольку наша придомовая территория является одновременно крышей гаража и высота грунта на придомовой территории составляет не более 30 – 50 см.), благоустройство территории, возможно, ландшафтное, по просьбам жителей можно установить теневые навесы над лавочкой около д.5 и на детской площадке для младшей возрастной группы.

Также в планах на текущий год изготовление и установка информационных стендов и предупреждающих табличек (правила пользования детской площадкой, запрет на выгул собак на газонах, и пр.)

В связи с кадастрированием земельных участков вокруг наших домов, а также возможности расширения перечня работ по благоустройству придомовой территории, Правление считает необходимым повысить размер платы, собираемой по статье «благоустройство» с 30 до 50 копеек за 1 кв.м.

В настоящее время ведутся переговоры с ЗАО «Совхоз им. Ленина» о возможности установки в нашем дворе автомата по продаже свежего молока.

К сожалению, часть работ капитального характера, в выполнении которых имеется потребность, возможно, будет выполнить только в случае принятия собственниками всех трех домов решения о формировании фонда капитального ремонта путем открытия собственного специального счета. В противном случае придется либо сокращать объем работ текущего характера, либо собирать денежные средства с собственников дополнительно.

Уважаемые собственники, Правление готово услышать Ваши предложения (пожелания) по улучшению состояния домов и придомовой территории по электронной почте через сайт товарищества, а также через консьержей Ваших домов.

В наших домах имеются общие межквартирные коридоры, а также колясочные, самовольно занятые (отгороженные) некоторыми собственниками для личного использования, что вызывает заслуженные нарекания со стороны соседей.

В Правление поступали вопросы касательно дальнейшего возможности платного использования самовольно занятых помещений, предлагалось так же ввести также штрафы за незаконное занятие мест общего пользования отдельными собственниками в личных целях от имени ТСЖ. Данный вопрос проработан. К сожалению, закон не дает собранию собственников возможности своим решением устанавливать какие-либо штрафы либо компенсации за незаконное использование общего имущества.

При этом, общее собрание вправе разрешить конкретному собственнику использование части общего имущества в личных целях, при условии, если это возможно в соответствии с техническим регламентами, в том числе пожарными требованиями и не нарушает права других собственников.

Если кто-то из собственников считает, что в результате использования другим собственником части общего имущества в личных целях, нарушаются его права, то он вправе самостоятельно обращаться в суд за защитой своих прав. Товариществу собственников жилья закон не предоставил права обращения в суд в защиту прав и интересов собственников по таким вопросам.

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.

**Правление товарищества**