УТВЕРЖДЕНО

общим собранием членов ТСЖ «Твин Пикс»

Протокол №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2018г

**Отчет о деятельности правления ТСЖ «Твин Пикс» за 2017г**

**Члены правления ТСЖ «Твин Пикс»**:

Ачкинадзе Е.М.,

Ревкин В.В.,

Смирнова И.В.,

Цветков С.В.

**Председатель правления** Сорокин Г.В.

Правление ТСЖ «Твин Пикс» осуществляя свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ, в 2017 году рассматривало и решало вопросы планирования и организации работ по содержанию общего имущества, техническому обслуживанию дома, расходованию средств, рассматривало заявления и жалобы, поступившие от жителей дома, другие вопросы.

**За отчетный период с 01.01.2017 по 31.12.2017:**

Проведено 1 общее собрание собственников.

Проведено 1 общее собрание членов ТСЖ по итогам 2016г.

Проведено 10 заседаний правления товарищества

Заключено 60 договоров и допсоглашений

**Приняты и исполнены следующие решения:**

**1**.Получены результаты экспертиз по пандусу, фасаду и балконным стойкам (по договору, заключенному в 2016г).

**2** Заключен договор на обследование технического состояния 4-х балконов 25-х этажей для решения по узлу крепления для обслуживания фасада и водоотведения с плит

**3**. Выполнена гидроизоляция примыканий остекления к фасаду на уровне 3 и 4 этажей и верхний узел примыкания со стороны пандуса

**4**. Замена поврежденных стеклопакетов на фасаде, 10шт

**5**. Гидроизоляция балконов пожарных лестниц (18шт):

- демонтаж стяжки

- устройство гидроизоляции

-установка отливов

-устройство стяжки.

**6.** Гидроизоляция переходов 11 и 24 эт:

- демонтаж стяжки

- разуклонка

- гидроизоляция

- установка отливов

-устройство стяжки

- облицовка карнизов.

**7.** Гидроизоляция примыканий переходных балконов 12 эт, 25эт

**8. Гидроизоляция пандуса**, **являющегося одновременно крышей паркинга,1-й этап**:

-демонтаж дорожного покрытия и бетонной стяжки шириной 0,6м по холодным швам примыкания покрытия паркинга к конструкциям парапета и стенам здания.

-ремонт плиты перекрытия.

-герметизация двух холодных швов примыкания плиты к наружным стенам дома. -герметизация вводов коммуникаций, 15 узлов.

-гидроизоляция

-укладка утеплителя

-герметизация стыков

-восстановление уклонообразующего слоя бетона

-устройство галтели

-устройство напыляемой гидроизоляции

-восстановление бетонной стяжки и асфальтобетонного покрытия

-установка двухуровневых воронок и их герметизация

-установка дополнительных воронок.

-монтаж отлива по стене здания

-восстановление навесного фасада

**9**. **Водомерный узел**:

-демонтаж щита управления, ремонт насосов (3шт) ХВС верхней зоны

-установка нового пульта управления ХВС верхняя зона

-демонтаж щита, ремонт насосов (2шт),приобретение 1 нового насоса ХВС нижняя зона

-установка нового пульта управления ХВС нижняя зона.

Проведенный комплекс работ позволяет поддерживать заданное давление в системе ХВС, насосы работают поочередно, при возрастании потребления воды (в утренние и вечерние часы) автоматически подключается дополнительный насос.

**10** **ИТП:**

-ремонт насосов ГВС (4шт)

-монтаж, пусконаладка и ввод в эксплуатацию узла учета тепловой энергии верхней зоны

-диагностика и ремонт циркуляционного насоса системы отопления

**11** Заменено подключение магистралей отопления пож лестницы в башне «Б» с установкой сливных кранов

**12.** Замена витковых компенсаторов на П-образные на стояках отопления пож лестницы в башне «А»

**13**. Замена отсекающих кранов в теплошкафах, 510шт

**14**. Замена участка трубы ХВС на ПП (23этаж башня «Б»)

**15**. Комплексная очистка канализационных сетей

**16**. Прочистка ливневой канализации на переходе 11 эт

**17**. Установка канализационных клапанов-8шт

**18**. Очистка электрооборудования, помещения ГРЩ от пыли

**19**. Ревизия контактных соединений, осмотр магистральных кабелей

**20**. Ревизия поэтажных щитков, подтяжка соединений, ремонт

**21**. Ежемесячное снятие показаний одпу и ипу

**22**. Замена сигнальных ламп на крыше-11 шт

**23**. Замена металлических дверей на балконах пожарных лестниц, 17шт

**24**. Замена металлических дверей -7шт -со стороны пандуса

**25**. Теплоизоляция трубопроводов системы отопления (530м)

**26**. Теплоизоляция трубопроводов системы ГВС (ИТП, подвал, паркинг, техподполье, жилые этажи, всего ок. 1200м)

**27**. Установка доводчиков, 17шт

**28** Завершена установка индивидуальных приборов учета теплопотребления.

**29**. Регулировка оконной фурнитуры на этажах

**30.** Замена ламп накаливания 40шт (фонари) на светодиодные

**31**.Замена люминесцентных ламп в помещениях ОИ на светодиодные, 20шт

**32**. Установлена система считывания а/м номеров,

**33**. Таблички на въездные ворота

**34** Обновлена разметка на стоянке а/м.

**35** Покраска полусфер

**36.** Ремонт стрелы шлагбаума въезда на пандус, 5 раз

**37**. Ремонт парапета на въезде на пандус

**38.** Ремонт керамогранита и восстановление датчиков СКУД на въезде в паркинг

**39** Ремонт въездных ворот на пандус и нижнюю парковку (петли, приводы)

**40** Демонтаж/монтаж оборудования систем ПЗУ, СОТ, АРМ-Орион,СКУД стойки консьержа и пуско-наладочные работы

**41** Ремонт вызывных панелей

**42** Замена контроллеров

**43** Проведены **пуско-наладочные работы по двум лифтам**: 1 в башне «А», 1 в башне «Б»: -лифты отремонтированы

-в каждом установлены зеркала, поручни, светодиодные лампы, рамки для размещения информации, уложена напольная плитка.

-оформлены паспорта.

-проведено полное техническое освидетельствование

-оформлено страхование.

Всего за период с 2014г отремонтированы и официально сданы в эксплуатацию шесть из восьми имеющихся в доме лифтов.

**44**. Проведено ежегодное техническое освидетельствование и страхование 4-х лифтов.

**45**. В феврале 2017г Ростехнадзор (Северо-западное управление) провел выездную плановую проверку Товарищества по соблюдению требований «Безопасность лифтов». **Нарушений не выявлено.**

**46**. Установлены навесные замки на этажных электрощитах(68шт)

**47**. Укладка плитки в помещениях ОИ: перед помещением 12/8 (правление), коридор ,

**48**. Ремонт/замена напольной плитки на этажах

**49**. Закрыты отверстия в стене между коридором цоколя и паркингом

**50**. Перекрашены металлич двери в холле(4шт) в серый цвет

**51**. Косметический ремонт помещения правления

**52**. Профилактический ремонт тепловых завес, приобретение 1 новой .

**53**. Ремонт дверей-установка ручек, замена уплотнителей, регулировка доводчиков, замена разбитых стекол.

**54**. Перекатка пож рукавов (251 комплект)

**55**. Ежегодные гидравлические испытания пожарного водопровода

**56**. **Обследование и ремонт системы противопожарной вентиляции:**

-очистка, проверка и восстановление работоспособности оборудования.

- пробный запуск вентиляторов систем дымоудаления и подпора воздуха в лифты.

-проверка срабатывания поэтажных клапанов дымоудаления.

-техобслуживание и ремонт клапанов дымоудаления.

-установка новых клапанов дымоудаления.

-очистка помещений венткамер от грязи, мусора, обеспыливание, грунтовка

-установка дверей в помещениях венткамер

-закладка проемов

-герметизация примыкания воздуховодов к шахтам и стеновым проходам

-замена глухих крышек шахт лифтов на решетки

-установка решеток на воздуховоды системы подпора воздуха

-замена нерабочего двигателя системы дымоудаления в башне «А», сборка/разборка улитки силами членов правления

**57**. Промывка системы отопления

**58**. Промывка теплообменников в ИТП.

**59**. Получен акт готовности объекта к отопительному сезону 2017-2018г

**60**. Устранение последствий засоров канализации по вине жителей в подвале

**61**. Приобретение 1 дренажного насоса.

**62** Дератизация.

**63** Ежегодная замена песка в песочнице

**64** Мелкий ремонт и покраска песочницы и качелей

**65**. Цветники-посадка, удобрение, прополка, полив, закупка и установка дополнительных ограждений вдоль газонов и цветников

**66**. Разбивка газона вдоль стены паркинга-завоз земли, посадка кустовых роз(125шт), туй (5шт) и однолетников, по инициативе собственника кв193 при активном участии Трофимовой В.В, Посоховской Н.К., дворника Мамбетова Т.А. Огромное спасибо!

**67** Живые растения в холле, кашпо. Спасибо неравнодушным собственникам

**68**. Декоративное освещение в холле подключено

**69** Ремонт гранитных плит крыльца главного входа

**70**. Закуплены таблички о запрете курения в общественных местах(77шт), о запрете выгула собак на газоне и детской площадке

**71** Заключение/продление договоров аренды ОИ

**72** Уборка помещений ОИ, замена ковровых покрытий

**73** Вывоз ТБО, КГО

**74**. Ручная и механизированная уборка и вывоз снега

**75** Ремонт газонокосилки, закупка инвентаря для уборки территории.

**76.** Проведение согласованных процедур аудиторского характера ООО «Аудиторской фирмой «Эсэт» за период 01.01.15-31.12.16гг в отношении финансовой информации и бухгалтерской отчетности. **Нецелевого расходования денежных средств не установлено.**

**77.** Рассмотрено 48 заявлений от собственников и жителей дома.

**78**. **СОСТОЯНИЕ СЧЕТОВ**

**78.1 Расчетный счет ТСЖ**

-остаток на р/сч МКД на 01.01.2017 2 339 186, 51

-поступило в 2017г по суд решениям(исполнит листам) 1 626 672, 79

-начислено в 2017г, без учета ком услуг 20 127 251,73

в т.ч.

--начислено по содержанию ОИ 3 842 528,17

--начислено по тек ремонту 2 085 893,14

--начислено по целевым взносам,20р/м2 3 447 772,80

-израсходовано , без учета ком. услуг, 18 556 916,71

-оплачено ТГК (долг за период действия договора о прямых платежах с 2014 по 2016г, основание ИЛ ФС №041041410) 2 176 000,98

-денежных средств на р/сч на 31.12.2017 2 786 241,33

**ТСЖ на 31.12.2017 не имеет задолженности перед РСО** .

**78.2 спецсчет капремонт**

-начислено в 2017г 1 282 460,31

-поступило в 2017г 1 011 694,80

-задолженность собственников за 2017г 277 765,51

-всего денежных средств на спецсчете на 31.12.17 2 594 643,87

-задолженность собственников за весь период 719 206,40

**79**. **ЗАДОЛЖЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ**

**общая сумма задолженности собственников на 31.12.17 : 8 239 069,42**

**в т.ч.:**

ООО «СК «Импульс» 532 612,69

нежилые помещения (без паркинга) 2 229 351,00

собств кв118,235,236 2 131 451,83

17-Н (паркинг) 450 000,00

**В 2017г подано 15 исков на сумму 3 046 988,76 руб**

**80**.**НАРУШЕНИЯ СО СТОРОНЫ СОБСТВЕННИКОВ И ЖИТЕЛЕЙ ДОМА**

-Захламление лестничных площадок

-Незаконные перепланировки.

-Установка магнитных устройств на ИПУ

-Вынос бытового мусора в подъезд, в холл, в урны.

-Курение на лестницах ив лифтовых холлах

-Выбрасывание окурков с балконов и окон

-Выгул собак на газонах

-Несвоевременная оплата квитанций ЖКУ

-Несоблюдение правил въезда/выезда а/м

-Парковка а/м у фасада, на неразмеченных местах

-Порча общего имущества

**81. ПРЕДПИСАНИЕ ПОЖНАДЗОРА**

Застройщиком не выполнены работы, предусмотренные проектом в части пожарной безопасности МКД.

Предписание, выданное УНДПР в 2016г. содержало 35 п., выданное в 2017г. – 26 пунктов

Получено Предписание №2-24-82/1/1 от 21.03.2018г. об устранении нарушений требований пожарной безопасности (13 пунктов)

**82.О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ И ЗАБОРЕ.**

Все вы знаете, что забор установлен застройщиком ООО «СК «Импульс» в 2008г.

ТСЖ создано в 2010г.

Управление домом Товарищество осуществляет с 2013г.

С этого момента Товарищество занимается вопросом оформления земельного участка.

Как оказалось, «Импульс» не только не выполнил условия инвестиционного договора с городом, но и не внес забор в проект благоустройства.

Основной земельный участок после длительной переписки с различными комитетами и администрацией города оформлен .

Для возможности сохранения ограждения территории в имеющемся виде с 2016г Товарищество обращается в КИО и другие профильные комитеты с просьбой решить вопрос возможности аренды оставшихся земельных участков. Также необходимо внести изменения в существующий проект благоустройства.

Недоброжелатели и те, кому наш забор мешает, не устают писать жалобы. В результате имеем по этому вопросу предписания ГЖИ и предупреждение ГАТИ.

**-ГЖИ:**

1)Предписание ГЖИ СПб от 23.12.16 об устранении нарушения «самовольная установка забора», представить проектную документацию, согласованную в установленном порядке, либо привести в первоначальное состояние в срок до 03.07.17

2) Ходатайство в ГЖИ о продлении срока исполнения предписания.

3) Решение ГЖИ о продлении срока исполнения предписания до 16.01.18г

4) на данный момент после повторного ходатайства Товарищества о продлении срока исполнения предписания имеется решение ГЖИ о продлении срока до декабря 2018г.

**-ГАТИ:**

два протокола осмотра территории и постановление от 15.12.17 о назначении административного наказания по делу об административном нарушении в виде предупреждения. Решение ГАТИ опротестовано Товариществом .Рассматривается в Арбитражном суде.

**При отказе города в аренде земельных участков забор придется перенести.**

**83. ВОДОКАНАЛ**

В июле 2017г получено Предписание об устранении нарушений условий сброса сточных вод в централизованные ливневые системы водоотведения. При этом ТСЖ с момента начала управления домом переустройством системы водоотведения не занималось, никаких работ на инженерных сетях водоотведения не проводило. Система водоотведения смонтирована застройщиком ООО «СК «Импульс».

**Устранять нарушение , допущенное «Импульсом», придется жителям дома за счет средств ТСЖ**

**84.ОСНОВНЫЕ ПЛАНОВЫЕ РАБОТЫ НА 2018г**

**-гидроизоляция пандуса(продолжение)**

**-работы по выполнению Предписания Водоканала**

**-работы по выполнение Предписания Пожнадзора**

**-гидроизоляция фасадов(продолжение)**

**-замена магистральных труб ХВС на ПП**

**-замена дверей входной группы**

**-внесение изменений в план благоустройства**

Правление благодарит всех жителей дома, которые понимают и поддерживают нас, предлагают свою помощь. Спасибо всем, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги .Только совместными усилиями можно привести дом в порядок.

Правление ТСЖ «Твин Пикс»