**Годовой отчет о деятельности правления ТСН(Ж) «Южная Поляна 25» и ТСН(Ж) «Южная Поляна 27» за 2017 год**

**Уважаемые Собственники,**

Наши ТСН начали работать, начиная с 01 ноября 2017 года. За это, короткое время, нам удалось сделать большую работу для развития комфортной среды проживания жителей в наших МКД. Для справки: с 26.01.2016 по 30.08.2016 (8 месяцев) – нашими МКД управляло ООО «Мегаватт», c 01.09.2016 по 01.11.2017 (14 месяцев) – нашими МКД управляло УК КБС. За все это время работы (22 месяца) данные компании не выполнили ни каких существенных работ по ремонту и облуживанию наших домов.

Весною 2016 года, была создана инициативная группа из жителей наших домов, которая поставила перед собой, как тогда казалось неразрешимую задачу – создать ТСН для жителей, а не для сбора и прокручивания финансовых средств, во благо интересов третьих лиц и организаций. И нам удалось справиться с этой задачей.

Прежде всего, мы хотели бы поблагодарить инициативную группу жителей наших МКД, так как без их усилий и финансирования из собственных средств необходимых работ/услуг по созданию ТСН, мы не смогли бы создать Товарищество.

**Результаты работы инициативной группы:**

- проведен первый субботник по уборке территории вокруг МКД, подсыпана земля на газоны, высажена трава.

- выбраны ответственные по парадным, которым совместными усилиями удалось быстро и полностью завершить процесс пуска газа в наших МКД.

- проведена работа с ЛенРТК по вопросу не законного применения тарифа на поставку тепловой энергии. Результат – экономия для жителей наших МКД около 200 000 руб.

- проведено Общее собрание собственников, зарегистрировано ТСН, не смотря на значительное противодействие, УК КомфортБытСервис была отстранена от управления нашими МКД мирно и быстро.

- достигнута договоренность с застройщиком ООО «Гаранть» о сотрудничестве в рамках содержания и ремонта МКД и осуществлении гарантийного ремонта. С первых дней работы, ТСН предоставлен отремонтированный офис.

**Основные результаты деятельности правления:**

- заключены все необходимые и обязательные договора на обслуживание и ремонт МКД, заключены, на выгодных для ТСН и жителей условиях, договора с провайдерами, за счет провайдеров установлены новые информационные щиты в парадных и лифтах.

- произведена настройка параметров системы отопления в ИТП по температуре наружного воздуха, что позволило получить значительную экономию по расходу теплоностителя, выполнена настройка насосного оборудования в водомерных узлах.

- создан сайт ТСН, реализована система начислений в квитанциях на базе программного комплекса Квадо, подключена электронная система диспетчеризации, реализована, в соответствии с принятом на первом ОСС решением, система прямых расчетов с РСО.

- произведена замена всех ламп накаливания на светодиодные энергосберегающие лампы освещения в подьездах и на лестничных площадках МКД, установлены два пробных энергосберегающих уличных светильника, установлены светодиодные светильники перед входами в технические помещения МКД.

- перекрыт доступ в наши парадные для посторонних лиц, использующих старый общеизвестный код доступа, осуществлена чистка баз данных ключей от двойников и коммерческих «вездеходов». Стоимость ключей доступа установлена в размере 50 руб., вместо 200 руб., как это было у предшествующих УК. Услуги по обслуживанию ПЗУ включены в тариф за обслуживание и ремонт МКД, без взимания дополнительных денежных средств с жителей.

- осуществлен гарантийный ремонт откосов по периметру МКД, покраска входных дверей в парадные, произведена частичная коллективная тонировка лоджий, создан пункт хранения шин, пункт хранения велосипедов, мастерская по ремонту и настройке велосипедов, частично установлены доводчики на первых и вторых этажах МКД, обустроен пробный пандус для детских колясок в 3 парадной 27 дома.

- осуществлена замена металлических труб системы ГВС на пластиковые, в ИТП и на лежаках в подвалах наших МКД. Выполнение данной работы позволило решить вопрос с ржавой ГВС и устранить постоянные прорывы системы, произведена настройка и балансировка системы ГВС. Материалы для замены труб предоставлены Застройщиком в рамках гарантийного ремонта.

- закрыт пункт ТБО, установлено освещение и ПЗУ, позволяющее обеспечить доступ в пункт ТБО только для жителей наших МКД. Данная работа позволяет добиться ежемесячной экономии затрат за вывоз ТБО в размере около 32 000 руб. Как Вы знаете, с самого начала заселения наших домов, услугами нашего пункта ТБО пользовались очень многие жители соседних домов, при этом оплачивали данную услугу в соответствии с тарифом на вывоз ТБО жители 25 и 27 домов.

- полностью налажена работа офиса ТСН, подобран коллектив профессиональных и грамотных сотрудников, готовых решать все вопросы по обслуживанию наших МКД.

**Планы на 2018 год**

- реализация подготовленного проекта установки системы видеонаблюдения по периметру МКД, а также на первых этажах и лифтах.

- реализация проекта по установке пандусов для детских колясок в парадных МКД.

- установка дополнительных пластин на теплообменник ГВС в 27 доме.

- разработка и реализация проекта озеленения и благоустройства территории.

- подготовка проекта установки дополнительного пункта пропуска для автомобилей и ограждения территории. Проведение юридической экспертизы проекта и экономического обоснования различных путей реализации проекта.

- подготовка проекта эффективной и энергосберегающей системы освещения по периметру МКД, на первых этажах и жилых коридорах МКД.

- осуществление дальнейшего взаимодействия с Застройщиком по осуществлению гарантийного ремонта, в том числе и по вопросу протечек на застекленных лоджиях.

- создание жесткой и эффективной системы работы с должниками, некоторые из которых, прикрываясь различными домыслами и отговорками, паразитируют за счет ответственных жителей наших домов. При этом, система взыскания задолженности, должна строиться с учетом реальных, иногда действительно сложных жизненных ситуаций, по которым ТСН всегда готово искать и находить с жителями взаимовыгодные компромиссные решения.

- в соответствии с поправками в ЖК РФ, решение вопроса о заключения прямых договоров собственников с РСО, вместо действующей в настоящее время системы прямых расчетов, что позволит создать удобную для жителей систему оплаты квитанций за КУ, а ТСН сосредоточиться на выполнении работ по ремонту и содержанию МКД.

**Заключение**

В заключении позвольте напомнить, что Ваша собственность не заканчивается порогом Вашей квартиры. Бережное отношение к ОДС и своевременная оплата квитанций помогут ТСН не тратить средства на непредвиденные ремонты и качественно выполнять работы по содержанию и ремонту наших МКД.

Мы благодарим всех собственников, которые активно участвуют в жизни наших МКД, указывают нам на наши ошибки, помогают делом и аргументированным советом.

**Спасибо за Ваше доверие и активную жизненную позицию.**

**С Уважением**

Председатель правления ТСН(Ж) «Южная Поляна 25» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коробулин В.А.

Председатель правления ТСН(Ж) «Южная Поляна 27» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Прохоренко А.В.