

Отчёт
Правления и Председателя правления Товарищества собственников
«Квартал Северное Сияние» по результатам финансово-хозяйственной
деятельности за период с 02.06.2021 г. по 31.12.2021 г.

10.01.2022г.

д. Копище

Общие сведения о составе Правления Товарищества
собственников «Квартал Северное Сияние»

Правление ТС «Квартал Северное Сияние» сформировано в следующем составе:

Председатель Правления ТС «Квартала Северное Сияние» - Трухан Алексей Александрович;

Члены Правления ТС «Квартала Северное Сияние»: Веселов Артем Андреевич

Луцкий Павел Алексеевич

Елец Артем Анатольевич

Лопатко Максим Александрович

Крот Ольга Ивановна

В отчетном периоде осуществлялся весь необходимый комплекс организационно технических мероприятий по содержанию и техническому обслуживанию, жилых домов, входящих в состав общего (комплексного) имущества ТС «Квартал Северное Сияние». Обеспечивались необходимые санитарные и технические требования.

Производилась наладка и регулировка инженерных систем - системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализация), электроснабжения, вентиляции, лифтового оборудования и других систем жилых домов.

Осуществлялась текущая работа Товарищества собственников «Квартала Северное Сияние», ниже по списку – пояснение **от председателя ТС**.

1. Открыты депозитные счета в банке
2. Осуществлены приемки мест общего пользования, технического подполья, инженерных систем и коммуникаций, кровли, элементов благоустройства и магистральных сетей, осветительных приборов и иного оборудования, относящегося к ж. д. 5,9 по генплану.
3. Осуществлялся приём собственников в установленное время пн. 15.00-19.00, ср. 15.00-.00, а также ежедневно по мере обращений.
4. Работа с должниками, направленная на снижение общей задолженности по членским
5. и вступительным взносам.
6. Проведение домового собрания дома 5.8 (Братьев Райт 11)
7. Информирование и подготовка необходимых пакетов документов для новых собственников, передача собственникам документов на установленные поквартирные ИПУ, разъяснение всех нюансов, связанных со вступлением в ТС (проведение собраний, принципы работы эксплуатирующей организации, разъяснение членского, вступительного взносов, предоставление всех необходимых адресов и контактных номеров телефонов организаций, оказывающих основные и дополнительные ЖКУ). Выдача собственникам для ознакомления технической документации.
8. Выдача справок и лицевых счетов членам ТС.
9. Решение поставленных жителями вопросов.

10. Запросы в ООО «Объединенные сети-безопасности», выгрузка записей с камер видеонаблюдения и предоставление видео собственникам по их запросам.
11. Заключение с собственниками договоров на оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, обращению с твердыми коммунальными отходами, техническому обслуживанию лифтов.
12. Обеспечение вело-парковочными местами членов товарищества.
13. Подготовка и внесение необходимых изменений в реестры собственников.
14. Распоряжение денежными средствами в рамках утвержденной сметы.
15. Рассмотрение проектов перепланировок, реконструкций с оформлением документов для собственников, ведение разъяснительной работы о необходимости сохранения фасадов и архитектурного облика зданий.
16. Проведение осмотров и осуществление контроля за выполнением работ эксплуатирующей организации по надлежащему содержанию жилых домов и придомовых территорий (чек листы и текущие отчеты), выявление дефектов, образовавшихся в процессе эксплуатации жилых домов, оборудования и элементов благоустройства и составление заявок на их устранение.
17. Проведение общих весеннего и осеннего осмотров жилого фонда.
18. Проведение собраний правления, подготовка повестки дня и протоколов по принятым решениям.
19. Ведение делопроизводства согласно утвержденной номенклатуре дел, регистрация входящей и исходящей корреспонденции, а также регистрация приказов и иных документов. Получение необходимых счетов фактур от поставщиков, получение материалов и иных сопутствующих товаров (конверты и марки для оформления почтовой корреспонденции, канцелярские принадлежности и т.д.). Получение и проверка (по наличию) извещений на оплату ЖКУ, подготовка их, для эксплуатирующей организации, осуществляющей доставку и вбрасывание извещений в почтовые ящики жителей ТС). Рассмотрение и подготовка ответов на заявления, письма, жалобы с последующей отправкой посредством почтовой связи ответов жильцам.
20. Проведены работы в рамках гарантийных обязательств по восстановлению МОП.
21. Выполнены работы по восстановлению покрытия на детской площадке, покрашены скамейки, качели, решетки, люки.

Дополнительно, от **лица членов правления ТС**, отмечаем следующее.

Отмечено низкое качество обеспечения безопасности здоровья жителей квартала, которое выражалось в отсутствии своевременной уборки и посыпки магистралей, дорог общего пользования, подъездных путей и дворовых территорий квартала.

Также отмечено ухудшение качества оказываемых услуг по уборке и поддержанию санитарного состояния мест общего пользования вспомогательных помещений (лифтовые кабины и холлы, подъезды, лестничные марши, лапомойки).

На протяжении вышеуказанного периода были инициированы ряд встреч со специалистами и руководителями обслуживающей компании, а также с ТОП менеджерами управляющей компании для обсуждения, получения компетентных ответов по таким вопросам, как:

1. Жалобы жильцов по наличию обратной тяги из вытяжных вентиляций в квартирах. Данный вопрос не решен по сей день. Информация о способах решения данного вопроса и временные рамки также отсутствуют.
2. Низкая освещенность внутреннего двора.
3. Соответствие фактически представленной дворовой территории с рендерами.
4. Стоит отметить, что вышеуказанные проблемы так и не были решены обслуживающей организацией, застройщиком и отделом гарантии.

Перечень выполненных мероприятий, инициированных членами правления в период с отчетного года:

1. Закуплена и установлена иллюминация для квартала.
2. Закуплена услуга по аренде ворсовых грязесборных ковриков в каждом подъезде квартала.
3. Закуплена услуга по оклейке дверей тамбуров матовой пленкой.
4. Закуплены и смонтированы полусферы и столбики для организации дорожного движения.
5. Сменены пароли наСКУД в каждом подъезде.

Перечень не выполненных мероприятий, инициированных членами правления в отчетный период и причины их не выполнения указаны в приложении 1 и приложении 2 данного отчета (протоколы встреч правления товарищества с председателем).

Членами правления было не однократно указано председателю ТС «Квартал Северное Сияние» на результаты предыдущей проверки ревизионной комиссией по финансово-хозяйственной деятельности ТС «Квартал Северное Сияние» и необходимости дать комментарии по результатам проведенной работы для исправления имеющихся замечаний. Также членами правления установлена низкая конверсия выполнения поставленных задач председателем ТС и принято коллегиальное решение об установлении куратора из числа компетентных работников компании А-100 комфорт за кварталом «Северное Сияние», также ведется работа членами правления над подготовкой и вводом системы оценки ключевых показателей с целью мотивирующего действия.

Задачи на 2022 год:

1. Согласование проекта, выбор поставщика услуг, закупка с последующим вводом в эксплуатацию четырех шлагбаумов (перенос 2х имеющихся и закупка 2х дополнительно).
2. Сбор коммерческих предложений, обсуждение проекта по изменению кровли на двух перголах.
3. Организация дорожного движения в квартале. Нанесение дорожной разметки и установка дорожных знаков, запрещающих парковку вдоль улицы А.Яковлева, вдоль бордюров, примыкающих к жилой застройке, поворотах и тд..
4. Положительное решение вопроса с комплексом мероприятий для устранения обратной тяги.
5. Проведения комплекса мероприятий с целью обязать застройщика обеспечить жильцам квартала достаточное освещение дворовой территории, согласно норм и правил.
6. Написание, согласование и введение для руководства в работе регламента «О закупках».
7. Сбор коммерческих предложений, закупка и установка дополнительного турника.
8. Сбор коммерческих предложений, закупка и установка проектора и аудиоаппаратуры.
9. Организация зашивки лифтов защитными материалами, для исключения их порчи.
10. Организация принудительной вентиляции в лапомойках.

Члены Правления ТС «Квартала Северное Сияние»:

Веселов Артем Андреевич
Луцкий Павел Алексеевич
Елец Артем Анатольевич

Лопатко Максим Александрович
Крот Ольга Ивановна

Председатель Правления
ТС «Квартал Северное Сияние»

Трухан А.А