

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2014 год.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01 января по 31 мая 2014 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Муренец Николай Владимирович (протокол заседания правления № 3 от 16.03.2013 г.), с 01 июня по 31 декабря 2014 г. обязанности председателя правления исполнял Сафонов Андрей Олегович (протокол заседания правления № 4 от 31.05.2014 г.).

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 13 от 16.03.2013 г.):

- Муренец Николай Владимирович – собственник кв. № 3;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Пальчевский Виктор Николаевич – собственник кв. № 109.

Всего за 2014 г. проведено 10 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21».
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения собрания.
4. О проведении общего собрания собственников помещений по утверждению расходов из фонда капитального ремонта на капитальный ремонт лифтов.
5. О переизбрании председателя Правления ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Об утверждении расходов на оплату юридических услуг в связи с получением Свидетельства о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ.
7. Об утверждении договора с ООО «МОНОЛИТ» на выполнение работ по герметизации и утеплению межпанельных швов с наружной стороны здания в квартирах № 64 и № 88.
8. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на выполнение работ по прочистке канализации от цементных отложений.
9. Об утверждении договоров с ООО «ЭКО-ДЕЗ» на выполнение работ по дезинфекции мусоропровода, мусоросборной камеры и подвала, по замене загрузочных клапанов мусоропровода.
10. О подаче в Никулинский районный суд г. Москвы искового заявления о взыскании с собственника помещения № 19 Заславской О.Е. суммы задолженности по обязательным платежам.
11. Утверждение договора банковского вклада (депозита) с ОАО «Сбербанк России».
12. Утверждение комиссии для установления граждан, фактически проживающих

- по адресу: Мичуринский проспект, дом 21, квартира 2.
13. Об утверждении расходов на приобретение грязезащитных ворсовых ковров в холлы 1-ых этажей подъездов № 1 и № 2.
 14. Об утверждении Договора с ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2015 г.
 15. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2015 г.
 16. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2015 г.
 17. Отчет о работе правления ТСЖ за 2014 г.
 18. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2014 г.
 19. Утверждение проекта сметы расходов на 2015 г.

Правлением ТСЖ «Наш Дом 21» в 2014 г. проведена следующая работа:

1. Исполнение сметы проходило под контролем правления строго в рамках утвержденных средств. Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. По состоянию на 01 января 2015 г. недобор по обязательным платежам остался на уровне прошлого года.

Получен доход от размещения денежных средств в размере 1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч) рублей в ОАО «СМП Банк» в размере 148 295,89 руб. Доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком» составил 14 520,60 руб. Сложившаяся чистая прибыль в размере 157 931,49 руб.

01 января 2015 г. направлена в Резервный фонд.

С 06 октября 2014 г. размещены свободные денежные средства в Московском банке ОАО «Сбербанк России» на депозит в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей сроком на 100 дней с начислением и выплатой процентов в размере 8,98 % годовых по окончании срока действия договора, также размещены денежные средства на неснижаемый остаток в размере 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей с начислением и выплатой процентов в размере 9,12 % годовых.

2. В течение всего года постоянно проводилась работа с должниками по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

Были направлены предупреждения (уведомления) собственникам квартир № 2,8, 10, 30, 75 и 87 о приостановлении электрической энергии в их квартиры в случае непогашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги. Полностью погасили задолженность собственники квартир № 8, 10 и 75, частично погасили задолженность собственники квартир № 30 и 90. Сложно обстоит дело с квартирами № 2,19 и 71, осложнилась ситуация с квартирой № 87.

Жилое помещение (квартира № 2) не оборудовано ИПУ, не установлены счетчики холодной и горячей воды. С целью соблюдения прав добросовестных собственников, оплачивающих за коммунальные услуги холодного (горячего) водоснабжения и водоотведения, совершенно очевидна необходимость взимания платы по количеству проживающих лиц. Все проживающие в жилом помещении граждане относятся к потребителям коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по количеству фактически проживающих граждан. Зарегистрированных жильцов в квартире нет, что подтверждается выпиской из домовой книги. Правлением принято решение об утверждении комиссии для установления граждан, фактически проживающих в квартире № 2, и на основании представленного

комиссией акта производить начисление за потребленные коммунальные услуги холодного (горячего) водоснабжения и водоотведения исходя из числа фактически проживающих граждан в квартире № 2.

Товариществом подано исковое заявление в Никулинский районный суд г. Москвы о принудительном взыскании задолженности по обязательным платежам собственника помещения № 19 Заславской О.Е. Судебный процесс выигран. Исковые требования Товарищества удовлетворены в полном объеме.

3. Поступили заявления от собственников квартир № 64 и № 88 о том, что в их квартиры попадает влага, происходит протекание стен во время дождей. Правлением было принято решение провести работы по герметизации и утеплению межпанельных швов с наружной стороны здания по периметру вышеуказанных квартир, был заключен договор с ООО «МОНОЛИТ» на выполнение работ со сметной стоимостью в размере 20119,00 руб. Финансирование всех вышеуказанных работ сметой предусмотрено не было и производилось из Резервного фонда.

4. Произведены работы по дезинфекции мусоропровода, мусоросборной камеры и подвала, по замене семи сломавшихся загрузочных клапанов мусоропровода: 1-ый подъезд – 5,7,8,9,13 и 14 этажи, 2-ой подъезд – 8 этаж. Стоимость работ составила 52609,00 руб. Финансирование вышеуказанных работ производилось из Резервного фонда.

5. С целью своевременного информирования собственников о произведенных начислениях, (особенно это касается квартир, в которых владельцы фактически не проживают), получения квитанций на оплату за жилищно-коммунальные услуги, доступа собственников к оперативной информации о текущих платежах, текущей задолженности, получения сверки начислений и оплаты правлением создан сайт и web-портал - Личный кабинет Товарищества.

6. ОАО «МОЭК» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском о взыскании задолженности за отпущенную тепловую энергию за 2011 год в размере 640 483,98 руб. в связи с превышением стоимости отпущенной горячей воды в Гкал и фактического количества поступившей в дом горячей воды (в м3). 24 января 2014 г. было возбуждено производство по делу, 02 апреля 2014 г. состоялось судебное заседание. К заседанию Товариществом был подготовлен встречный иск. ОАО «МОЭК» заявил ходатайство от отказа от исковых требований в полном объеме. К концу года ОАО «МОЭК» представил акт о корректировке начислений за 2011 год, который подтверждает отсутствие задолженности ТСЖ перед ОАО «МОЭК».

7. По заключению договоров на 2015 г.

- ООО «Ремстрой» - на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда. Цена договора осталась прежней - 79734,00 руб. в месяц.
- ОАО «Мослифт» СУ-5 - на техническое обслуживание лифтов. Цена договора не изменилась - 43779,53 руб. в месяц.
- ООО «Центр СБ» - на техническое обслуживание систем домофона и систем видеонаблюдения. Цена договора увеличилась и составила 5280,00 руб. в месяц (48,00 руб. с квартиры – обслуживание запирающего устройства).
- ООО «Технические системы безопасности» - на техническое обслуживание систем ДУ и ППА. Цена договора осталась прежней - 9086,00 руб. в месяц.
- ООО НПО «Союз» - на техническое обслуживание УУТЭ. Цена договора осталась прежней - 5000,00 руб. в месяц.

- ООО «Ир-Сервис» - на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды. Цена договора не изменилась - 6000,00 руб. в месяц.
- ООО «ЭНЭЛЭКО-М» - на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО». Цена договора не изменилась - 2740,25 руб. в месяц (24,25 руб. в месяц за обслуживание одного электросчетчика).
- ЗАО «ТБО 24» - на вывоз твердых бытовых отходов. Цена вывоза мусора за 1 контейнер, включая аренду, по сравнению с прошлым годом увеличилась и составила 280,00 руб.
- ОСАО «РЕСО-Гарантия» - страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов - лифтов. Расходы составят 7000,00 руб. в год.
- МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком» - на предоставление услуг телевидения. Стоимость услуги увеличилась до 169,00 руб. с квартиры в месяц.

Председатель правления



Сафонов А.О.