

# ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

## «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

### Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2015 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 декабря 2015 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Сафонов Андрей Олегович (протокол заседания правления № 2 от 07.02.2015 г.).

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 15 от 07.02.2015 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;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Всего за 2015 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. Утверждение депозитного договора с Московским банком ОАО «Сбербанк России».
5. Выборы председателя Правления ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Об утверждении договора с ООО «ЭКО-ДЕЗ» на выполнение работ по дезинфекции стволов мусоропровода, совков и мусороприемных камер.
7. Об утверждении договоров с ООО «Арифметика Света» на выполнение работ по замене люминесцентных светильников на светодиодные в холлах первых этажей.
8. Об утверждении расходов на оплату штрафа за нарушение противопожарной безопасности.
9. Об утверждении договора с ООО «Стройпроект» на выполнение ремонтных работ фасада дома.
10. Об утверждении договора с ООО НПО «Союз» на выполнение работ по проверке узла учета тепловой энергии.
11. Об утверждении договора с ООО «Фаворит» на выполнение работ по ремонту козырьков над входом в первый и второй подъезды.
12. О судебном решении по вопросу взыскания задолженности по оплате за ЖКУ с собственника помещения № 19 Заславской О.Е.
13. Об утверждении договора с ООО «Фаворит» на выполнение работ по герметизации и утеплению межпанельных швов с наружной стороны здания в квартирах № 76 и № 77.

14. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2016 г.
15. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2016 г.
16. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2016 г.
17. Об утверждении договоров с ООО «Мостеко» на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» на 2016 г.
18. Об утверждении договора с ООО «ПРОТОН-ЛОГОС» на ремонт систем ППА и ДУ.
19. Отчет о работе правления ТСЖ за 2015 г.
20. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2015 г.
21. Утверждение проекта сметы расходов на 2016 г.

#### **1. Об исполнении сметы.**

Исполнение сметы проходило под контролем правления строго в рамках утвержденных средств. Все обязательства по заключенным договорам выполнены в срок. Тем не менее, по итогам года образовалась существенная экономия по смете в размере 101 279,19 руб.:

- По статье «Техническое обслуживание лифтов» из-за остановки лифтов в связи с заменой купе лифтов.

- По статье «Техническое обслуживание расширительных баков» в связи с расторжением договора по инициативе поставщика. Расширительные баки, установленные в нашем доме, обслуживают несколько близлежащих домов и поэтому не относятся к общему имуществу МКД, т.е. не входят в зону нашей ответственности, и, соответственно, Товарищество не обязано их эксплуатировать. По данному вопросу опубликованы подробные разъяснения Минстроя России.

- По статье «Техническое обслуживание систем ППА и ДУ» в связи с расторжением по инициативе Правления договора с ООО «Технические системы безопасности» за недобросовестное обслуживание.

С 01 июля произошла корректировка сметы в связи с проведением общего собрания собственников помещений по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта. Вносы на капитальный ремонт с 01 июля 2015 г. начисляются в рамках самостоятельной программы.

Кворум общего собрания собственников помещений по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта был весьма представительным. Доля участия, представивших решения, составила 81,4% площади жилых и нежилых помещений от общего числа голосов собственников в МКД (более 2/3 от числа всех собственников помещений), что подтвердило правомочность собрания по объявленной повестке дня. Были приняты решения:

- Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

- Определить ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного на территории города Москвы.

- Определить владельцем специального счета - Товарищество собственников жилья «Наш Дом 21».

- Определить Банк ВТБ (открытое акционерное общество) кредитной организацией для открытия специального счета на формирование фонда капитального ремонта.

Только лишь собственники двух квартир № 19 и № 83 голосовали «против».

На 01 января 2016 г. сумма поступлений взносов на капитальный ремонт составила 589 526,75 руб., задолженность собственников помещений составила 127 638,25 руб.

О задолженности необходимо остановится отдельно и со всей серьезностью. Правление считает необходимым проинформировать собственников помещений о санкциях. Наши неплательщики могут нас лишиться права быть владельцем специального счета.

- В соответствии с частью 3 статьи 172 ЖК РФ владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

- В соответствии с частью 8 статьи 173 в случае, если на основании сведений, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора уведомляет владельца специального счета о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ, в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

- В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

- Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, задолженность не будет погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

## **2. О коммунальных платежах.**

Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. Начисления на ОДН холодной и горячей воды не производились, потому что объем, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, не превысил объема, исходя из показаний ИПУ и нормативов. И тем более, у нас не возникло необходимости вводить, установленный законодательством, повышающий коэффициент для тех, кто не установил счетчики. В ближайшем будущем планируется законодательно вводить начисления на ОДН в состав сметы, т.е. на содержание общего имущества.

Для того, чтобы в последующих периодах не вводить эту дополнительную статью в состав сметы, образовавшаяся у нас переплата по холодной и горячей воде отнесена в «Резервы на ОДН». Именно из этого источника будут в дальнейшем оплачиваться расходы на ОДН. По решению собрания эту переплату можно также использовать на иные цели, например, на ремонт общего имущества.

В связи с разрешением спора ТСЖ с ОАО «МОЭК» об отсутствии задолженности, с мая по декабрь 2015 г. были существенно снижены ежемесячные начисления за

отопление, которые производились по 0,006 Гкал/м<sup>2</sup>, что существенно ниже расчетной среднемесячной величины за предыдущий год. В связи с аномально теплыми месяцами (ноябрь и декабрь 2015 г.) на 01 января 2016 г. у нас вновь образовалась переплата.

При расчете платы за отопление ТСЖ применяет Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2012 г. № 468-ПП «О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории г. Москвы».

К концу отопительного сезона образовавшаяся у нас переплата будет использована в полном объеме, в марте-апреле начисления будут минимизированы или будут отсутствовать вовсе.

В случае, если решением Правительства г. Москвы будет сохранен принцип начисления исходя из среднемесячного объема за предыдущий год, с мая месяца мы обязаны будем начислять эту среднемесячную расчетную величину. И обращаем внимание на то, что начисления будут существенно выше, чем в предыдущие месяцы.

В случае, если вступят в силу Правила предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 г. № 354, с мая по сентябрь начисления за услугу по отоплению производиться не будут, а с 01 октября 2016 г. будем начислять исходя из фактического потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета.

### **3. О должниках.**

Постоянными должниками, как и в предыдущие годы, являются собственники квартир № 2 и № 19. С момента создания ТСЖ эти квартиры являются самыми проблемными в плане постоянно присутствующей задолженности за ЖКУ. Текущая задолженность на протяжении многих лет постоянно возникает у собственников квартир № 10 и № 30. Нерегулярно вносят платежи собственники квартир № 11, № 23, № 24, № 29, № 57, № 61, № 81, № 82, № 96, № 103, № 105. Основная сумма задолженности погашена собственниками кв. № 71 и № 90. В связи со сделками купли-продажи полностью погашена задолженность по квартирам № 56 и № 87.

В сентябре 2014 г. Товариществом было подано исковое заявление в Никулинский районный суд г. Москвы о принудительном взыскании задолженности по обязательным платежам с собственника помещения № 19 Заславской О.Е. Судебный процесс был длительным. Окончательное Постановление было вынесено судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда 22 июля 2015 г.

Судом принято решение взыскать с Заславской О.Е. задолженности за период с 01 сентября 2011 г. по 31 декабря 2014 г. за ЖКУ в размере 74 036,30 руб., пени в размере 7 772,32 руб., за почтовые расходы в размере 321,04 руб. Никулинский районный суд не принял к взысканию из общей суммы задолженности, в связи с истекшим сроком исковой давности, сумму в размере 38 041,55 руб. Эта сумма является задолженностью за период с 01 апреля 2010 г. по 31 августа 2011 г. По вопросу взыскания задолженности с Заславской О.Е. было открыто судебное производство Тропарево-Никулинским отделом судебных приставов УФССП России по Москве. Деньги на сегодняшний день не взысканы.

Критичное положение по задолженности кв. № 2. В случае непогашения задолженности собственником кв. № 2, во 2-ом квартале 2016 г. ТСЖ будет вынуждено подавать исковое заявление в суд.

#### **4. О доходах.**

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства в Московском банке ПАО Сбербанк: вклад (депозит) в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей сроком на 122 дня с начислением и выплатой процентов в размере 10,72 % годовых, денежные средства на неснижаемый остаток размещались 4 раза в течение года. Получен доход от размещения денежных средств в банке в размере 277 837,63 руб. Также получен доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с МРФ «Москва» ПАО «Ростелеком» в размере 23 378,80 руб. Сложившаяся чистая прибыль в размере 292 179,43 руб. 01 января 2016 г. направлена в Резервный фонд.

#### **5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда и фонда капитального ремонта.**

- Проведены работы по дезинфекции мусоропровода и мусоросборной камеры. Стоимость работ составила 11 640,00 руб. С 2016 г. правление считает целесообразным включать эти расходы в состав сметы.

- Начаты работы по модернизации системы освещения мест общего пользования с целью снижения потребления электроэнергии, заменены устаревшие люминесцентные светильники на более современные и экономичные – светодиодные. Первый этап работ – это замена светильников в холлах первых этажей. На выполнение этих работ были заключены договоры с ООО «Арифметика Света»: 1-ый подъезд со сметной стоимостью в размере 20 689,91 руб.; 2-ой подъезд - со сметной стоимостью в размере 20 689,49 руб. Замена светильников на светодиодные всего лишь на двух этажах дала экономию потребления по сравнению с 2014 годом на 8000 кВтч в год: 2014 г. – 152647 кВтч, 2015 г. – 144700 кВтч. Анализ потребления показывает, что необходимо и дальше продолжать эти работы, но ограниченные денежные средства не позволяют нам сделать это единовременно, потому что замена светильников на светодиодные во всем доме является весьма дорогостоящим проектом. Правление считает целесообразным проводить эти работы поступательно, по мере финансовых возможностей.

- Проведен ремонт фасада дома в связи с тем, что в некоторых местах облицовочный камень потрескался и обвалился. Ремонт проведен частично, в поврежденных местах произведен демонтаж старого камня и произведена укладка нового облицовочного камня. Стоимостью ремонтных работ фасада дома составила 199 750,00 рублей.

- В связи с постоянными протечками во время дождя, выполнены работы по ремонту козырьков над входами в первый и втором подъезды: заменены реечные потолки, освещение, проводка, проведена герметизация. Стоимость работ составила 103 638,35 руб.

- По поступившим заявлениям от собственников квартир № 76 и № 77 были выполнены работы по герметизации и утеплению межпанельных швов с наружной стороны здания. Сметная стоимость на выполнение работ этих работ составила 33 040,00 руб.

- Выполнены работы по плановой поверке узла учета тепловой энергии (последняя поверка УУТЭ была произведена четыре года назад, в декабре 2011 г.). Стоимость работ составила 49 950,00 руб.

- На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений (протокол № 2 от 08.04.2014 г.), выполнены работы по ремонту шести лифтов (два лифта грузоподъемностью 630 кг каждый и четыре лифта грузоподъемностью 400 кг каждый). Стоимость работ составила 2 624 620,46 руб. Расходы произведены из фонда капитального ремонта.

#### **6. О проведении внеочередной проверки правил противопожарной безопасности.**

Инспекцией пожарного надзора (РОНД 1 Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве) была проведена внеплановая проверка по предписанию Никулинской межрайонной прокуратуры в связи с обращением собственника кв. № 19 Заславской О.Е. Суть претензий Заславской О.Е. заключалась в том, что ТСЖ не устранили нарушения требований пожарной безопасности с момента предыдущей проверки. В ноябре 2011 г. Правлением было направлено всем собственникам помещений (через консьержей под роспись, тем, кто отказался подписывать, по почте ценным письмом с описью и уведомлением) ПРЕДПИСАНИЕ о необходимости устранения нарушений, о необходимости предоставить в ТСЖ от всех этажей дубликаты ключей с биркой от входных дверей с пожарных лестниц и приквартирных холлов. Ценное письмо с описью и уведомлением было направлено и Заславской О.Е.

Общее имущество не является собственностью Товарищества, общее имущество – это принадлежность к жилым и нежилым помещениям, находящимся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений. И поэтому Товарищество без разрешения каждого собственника на каждом конкретном этаже не имеет права:

- демонтировать остекления балконов, ведущих на незадымляемые лестницы, потому что они остеклены жильцами, которые оплатили эти работы;
- освободить от мусора и личных вещей приквартирные холлы, коридоры, балконы, лоджии, пожарно-технические помещения, ниши электрощитов, потому что это личные вещи;
- демонтировать незаконно произведенные кладки (перепланировки в приквартирных холлах), ограничивающие доступ к пожарным кранам, потому что это обязаны сделать те, кто выполнил эти работы, т.е. собственники конкретных жилых помещений.

Большинством собственников ключи от входных дверей с пожарных лестниц и приквартирных холлов представлены. Но на сегодняшний день оказывается, что некоторые ключи не подходят (либо жильцы сменили замки, либо намеренно не предоставили дубликаты оригиналов). Если не будет возможности открыть двери, невозможно будет обеспечить безопасную эвакуацию людей.

По итогам проверки было вынесено Постановление по делу об административном правонарушении, об оплате штрафа за нарушение противопожарной безопасности в размере 15 000,00 руб.

Каждый из нас обязан осознать серьезность и личную ответственность за выполнение нарушений противопожарной безопасности, обязан навести порядок на своем этаже, предоставить дубликаты ключей с биркой от входных дверей с пожарных лестниц и приквартирных холлов.

Понимая важность соблюдения противопожарной безопасности, правлением было принято решение провести комплексную проверку систем противопожарной автоматики, оповещения и дымоудаления. В результате проверки выявлено, что шкафы управления, двигатели и остальные приборы противодымной защиты исправны. Однако выявлен и целый ряд недостатков. На многих этажах требуется замена дымовых извещателей на новые в количестве 80 шт. и требуется дополнительно установить 22 извещателя. Для выполнения указанных работ заключен договор с ООО «Протон-Логос» со сметной стоимостью 244 102,05 руб. Дата окончания работ по договору 23 февраля 2016 г.

## 7. О смете расходов и заключении договоров на 2016 г.

В целом увеличение сметы произошло на 3%, на 1,10 руб./кв.м жилой площади. Вносы на капитальный ремонт в состав сметы не включены.

- ООО «Ремстрой» - на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда. Цена договора увеличилась на 7,1% и составила 85 405,00 руб. в месяц на основании изменения расценок на содержание общего имущества по распоряжению Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 30.06.2015 г.

- ОАО «Мослифт» СУ-5 - на техническое обслуживание лифтов. Цена договора увеличилась на 4% и составила 45 527,02 руб. в месяц на основании изменения расценок на обслуживание лифтов по распоряжению Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 30.06.2015 г.

- ООО «Центр СБ» - на техническое обслуживание систем домофона и систем видеонаблюдения. Цена договора осталась прежней 5 280,00 руб. в месяц (48,00 руб. с квартиры – обслуживание запирающего устройства).

- ООО «Протон-Логос» - на техническое обслуживание систем ДУ и ППА. Цена договора увеличилась на 11,1% и составила 10 000,00 руб. в месяц на основании изменения расценок на техническое обслуживание и текущий ремонт систем противопожарной защиты в домах повышенной этажности по распоряжению Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 30.06.2015 г.

- ООО НПО «Союз» - на техническое обслуживание УУТЭ. Цена договора осталась прежней – 5 000,00 руб. в месяц.

- ООО «Мостеко» - на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды. Цена договора не изменилась – 6 000,00 руб. в месяц.

- ООО «ЭНЭЛЭКО-М» - на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО». Цена договора не изменилась – 2 716,00 руб. в месяц (24,25 руб. в месяц за обслуживание одного электросчетчика).

- ООО «ТБО 24» - на вывоз твердых бытовых отходов. Цена вывоза мусора за 1 контейнер, включая аренду, по сравнению с прошлым годом увеличилась на 7,1% и составила 300,00 руб.

- ПСАО «РЕСО-Гарантия» - страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов - лифтов. Расходы уменьшились на 57% и составят 3 000,00 руб. в год на основании решения ЦБ РФ.

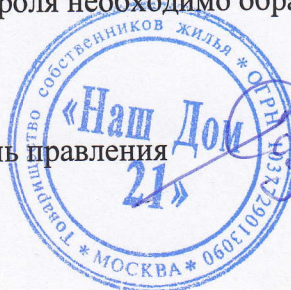
- МРФ «Москва» ПАО «Ростелеком» - на предоставление услуг телевидения. Стоимость услуги увеличилась до 191,00 руб. с квартиры в месяц.

- Статья «Административно-хозяйственные расходы» увеличилась на 0,5% за счет увеличения расходов за ЭДО с ООО «Такском» и введения статьи расходов на услуги связи.

## 8. О «Личном кабинете».

Напоминаем всем собственникам помещений о том, что 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 создан сайт и web-портал - Личный кабинет Товарищества. Для получения логина и пароля необходимо обратиться в Правление.

Председатель правления



Сафонов А.О.