

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2016 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 июля 2016 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Сафонов Андрей Олегович (протокол заседания правления № 2 от 07.02.2015 г.), в период с 01 августа по 31 декабря 2016 г. обязанности председателя правления исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 6 от 27.07.2016 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 15 от 07.02.2015 г. и протокол № 16 от 31.03.2016 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- 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 2016 г. проведено 8 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. Об отсутствии кворума 17 марта 2016 г. при проведении путем совместного присутствия общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21». О проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.
5. О проверке инспекции по пожарному надзору 1-ым РОГНД Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований пожарной безопасности.
6. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на замену участка трубопровода ГВС во 2-м подъезде.
7. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на выполнение косметического ремонта в холлах 1-х этажей.
8. Об утверждении договора с ООО «Ремстрой» на замену задвижек на ГВС.
9. Переизбрание председателя Правления ТСЖ «Наш Дом 21».
10. О замене офисного оборудования.
11. О ремонте лифта во 2-ом подъезде.
12. Об утверждении расходов на приобретение грязезащитных ковров в лифты.
13. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2017 г.
14. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2017 г.
15. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое

- обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2017 г.
16. Об утверждении договоров с ООО «Мостеко» на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» на 2017 г.
 17. Об утверждении договора с ООО «Протон-Логос» на техническое обслуживание систем ДУ и ППА на 2017 год.
 18. Об утверждении договора с ООО «МКМ-Логистика» на вывоз ТБО и КГМ на 2017 г.
 19. Отчет о работе правления ТСЖ за 2016 г.
 20. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2016 г.
 21. Утверждение проекта сметы расходов на 2017 г.

1. Об исполнении сметы и о взносах на капитальный ремонт.

Исполнение сметы проходило под контролем правления строго в рамках утвержденных средств. Все обязательства по заключенным договорам выполнены в срок. По итогам года образовалась экономия по смете по статьям «Вывоз ТБО», «Техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения» и «Управление (административное руководство)» в размере 21 207,98 руб.

В августе 2016 г. Мосжилинспекция предъявила ТСЖ предписание о том, что в случае непогашения задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, будет принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Данное уведомление было направлено всем должникам. В результате задолженность минимизирована, у многих собственников появилась ответственность и понимание важности сохранить право владельца специального счета. Размер средств на капитальный ремонт увеличен от размещения денежных средств на неснижаемый остаток в ВТБ-банке в размере 50 880,87 руб.

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. В части расчетов за услугу по отоплению сохранен принцип начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год (ПП РФ от 29.06.2016 г. № 603 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 г. № 354»). В связи с тем, что весь отопительный период 2016 г. оказался холодным, с 01.01.2017 г. существенно повысилась плата за отопление, она составила 0,011614 Гкал/м² (24,41 руб./м², что на 4,45 руб./м² больше, чем в прошлом году).

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. Недисциплинированными остаются все те же, с задержкой вносят платежи собственники квартир № 10, № 11, № 23, № 29, № 30, № 48, № 61, № 75, № 90, № 96. По исполнительному листу Никулинского районного суда г. Москвы о взыскании задолженности с Заславской О.Е. Тропарево-Никулинским отделом судебных приставов УФССП России по Москве деньги на сегодняшний день в полном объеме не взысканы.

4. О доходах.

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства в Московском банке ПАО Сбербанк: денежные средства на неснижаемый остаток размещались в течение всего года. Получен доход от размещения денежных средств в банке в размере 124 041,52 руб. Также получен доход за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» в размере 29 577,45 руб. и за выполненные работы/оказанные услуги собственнику нежилого помещения ИП Давыдовой И.С. в размере 37 000,00 руб. Сложившаяся чистая прибыль в размере 192 455,29 руб. на 01 января 2017 г. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

- Выполнены работы по замене участка трубопровода ГВС в техническом помещении чердака со сметной стоимостью в размере 66 000,00 руб.
- Проведен косметический ремонт в холлах 1-х этажей со сметной стоимостью 51 000,00 рублей.
- Выполнены работы по замене задвижек на ГВС в подвале со сметной стоимостью в размере 36 000,00 руб.
- Выполнены работы по замене канатоведущего шкифа лифта № 147755 во 2-ом подъезде со сметной стоимостью в размере 45 753,84 руб.
- Приобретены 9 (девять) грязезащитных ковров в лифты стоимостью 9 600,00 руб.
- Заменено офисное оборудование на общую сумму 52 700,00 руб.:
 - компьютер стоимостью 26 600 руб.;
 - лицензия Windows 10 стоимостью 7 600 руб.;
 - монитор стоимостью 14 000 руб.;
 - источник бесперебойного питания стоимостью 4 500 руб.
- Проведена комплексная проверка систем противопожарной автоматики, оповещения и дымоудаления. Проверена работоспособность шкафов управления, двигателей и остальных приборов противопожарной защиты. Устранены целый ряд недостатков: заменены старые дымовые извещатели на новые в количестве 80 шт., установлены дополнительно 22 новых извещателя. Указанные работы выполнены ООО «Протон-Логос», стоимость работ составила 244 102,05 руб.

6. О проведении проверки правил противопожарной безопасности.

Инспекцией пожарного надзора (РОНД 1 Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве) была проведена проверка по исполнению предписания об устранении нарушений пожарной безопасности с момента предыдущей проверки. В очередной раз данное «Предписание» о необходимости устранения нарушений было направлено всем собственникам помещений (через консьержей под роспись).

По постановлениям об административном правонарушении и по факту неисполнения Предписания ТСЖ оштрафовали на 240 000,00 руб. Тропарево-Никулинский отделом судебных приставов УФССП России по Москве с расчетного счета были списаны штрафы в размере 220 000,00 руб. (150 000,00 руб. + 70 000,00 руб.), 20 000,00 руб. мы оплатили добровольно.

7. О смете расходов и заключении договоров на 2017 г.

По сравнению с прошлым годом плата за содержание жилого помещения увеличилась на 0,6 руб./м² общей площади помещений из-за изменения цены на договор с ОАО «Мослифт» (на техническое обслуживание лифтов) и с ООО «Протон-Логос» (на техническое обслуживание систем ДУ и ППА).

Цена следующих договоров на 2017 г. осталась без изменений:

- ООО «Ремстрой» - на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда 85 405,00 руб. в месяц.
- ООО «Центр СБ» - на техническое обслуживание систем домофона и систем видеонаблюдения 5 280,00 руб. в месяц (48,00 руб. с квартиры – обслуживание запирающего устройства).
- ООО НПО «Союз» - на техническое обслуживание УУТЭ 5 000,00 руб. в месяц.
- ООО «Мостеко» - на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар», системы автоматического снятия контрольных показаний приборов учета воды 6 000,00 руб. в месяц.
- ООО «ЭНЭЛЭКО-М» - на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» 2 716,00 руб. в месяц (24,25 руб. в месяц за обслуживание одного электросчетчика).
- ПСАО «РЕСО-Гарантия» - страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов - лифтов.

Изменились цены следующих договоров:

- ОАО «Мослифт» СУ-5 - на техническое обслуживание лифтов. Цена договора увеличилась на 4% и составила техническое обслуживание лифтов со сметной стоимостью в размере 47 359,11 руб. в месяц на основании изменения расценок на обслуживание лифтов по распоряжению Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 01.07.2016 г.
- ООО «Протон-Логос» - на техническое обслуживание систем ДУ и ППА. Цена договора составила 12 400,00 руб. в месяц. Настоящая цена соответствует расценкам на техническое обслуживание и текущий ремонт систем противопожарной защиты в домах повышенной этажности по распоряжению Департамента ЖКХиБ г. Москвы от 01.07.2016 г.
- Заключен новый договор на вывоз твердых бытовых отходов с ООО «МКМ-Логистика». Новый поставщик предложил нам более выгодные условия: цена вывоза мусора за 1 контейнер теперь не будет включать цену аренды за контейнер и составит 280,00 руб.
- Минимально увеличена цена по договору с ООО «ЭКО-ДЭЗ» за дезинфекцию мусоропроводов с 5 820,00 руб. до 6 112,00 руб.
- ПАО «Ростелеком» - на предоставление услуг телевидения. Стоимость услуги увеличилась до 204,00 руб. с квартиры в месяц.
- Статья «Управление (административное руководство)» увеличилась на 0,7% за счет увеличения расходов на информационно-консультативные услуги (приобретение и сопровождение программы для работы с ГИС ЖКХ), за ЭДО с ООО «Такском» и за услуги банка по ведению счета.

В связи с принятием Федерального закона № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» структура платы за жилищно-коммунальные услуги претерпела изменения. Эти изменения связаны с исключением из состава платы за коммунальные услуги платы на общедомовые нужды. Теперь общедомовые нужды включены в состав платы «За содержание жилого помещения».

На 2017 г. мы не будем включать в состав сметы плату за холодную воду, горячую воду и отведение сточных вод на общедомовые нужды. Эти расходы будем производить из «Резервов на ОДН». В состав сметы теперь войдут расходы электроэнергии на общедомовые нужды (ранее они начислялись отдельной строкой как коммунальная услуга). На 01.01.2017 г. переплата по этой статье составила 17 618,35 руб. В январе 2017 г. эта сумма скорректирована в сторону уменьшения, т.е.

возвращена собственникам помещений. В смету на 2017 год включен объем потребления электроэнергии на ОДН в размере 140000 кВтч, расчет произведен по тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы на текущий год, ставка составит 4,30 руб./м2, что на 0,5 руб./м2 больше, чем в прошлом году.

С учетом перестановки статей расходов, увеличение произошло на 1,10 руб./м2 общей площади помещений.

Председатель правления



Квариани Л.В.