

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2017 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 2017 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 10.04.2017 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 17 от 10.04.2017 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 2017 г. проведено 7 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 14 марта 2017 г. при проведении путем совместного присутствия общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21». О проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.
5. Избрание председателя Правления ТСЖ «Наш Дом 21».
6. Об утверждении расходов на приобретение этажных радиомодулей в АСКУЭ водоснабжения «Пульсар».
7. Об утверждении расходов на приобретение трансформаторов тока/напряжения.
8. Об утверждении расходов на приобретение загрузочных клапанов мусоропровода у ООО «ЭКО-ДЕЗ».
9. Об утверждении расходов на приобретение грязезащитных ковров в холлы 1-ых этажей 1-го и 2-го подъездов с ООО «Флортек».
10. Об утверждении договора с ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2018 г.
11. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2018 г.
12. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2018 г.
13. Об утверждении договоров с ООО «Мостеко» на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» на 2018 г.
14. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «МКМ-Логистика» на вывоз ТКО и КГМ на 2018 г.
15. Отчет о работе правления ТСЖ за 2017 г.

16. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017 г.

17. Утверждение проекта сметы расходов на 2018 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 «Дезинфекция подвала», «Техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения» и «Управление (административное руководство)» в размере 21 672,42 руб.

С 01.01.2017 г. согласно п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ расходы электрической энергии, потребленной на общедомовые нужды, были включены в смету, в состав платы за содержание жилого помещения, были утверждены ежемесячные расходы за услугу электроэнергии на ОДН в размере 4,30 руб. на кв. м общей площади помещений. Фактические расходы за 2017 год оказались меньше, и в связи с этим, в декабре 2017 г. они были снижены на 1,10 руб. на кв. м общей площади помещений. Уменьшение было отражено в ставке за содержание жилого помещения: 39,60 руб. – 1,10 руб. = 38,50 руб.

Взносы на капитальный ремонт формируются на специальном счете в ВТБ-банке (ПАО). В течение всего года постоянно размещались денежные средства на неснижаемый остаток. За счет этого увеличение размера средств на капитальный ремонт за 2017 год составило 158 338,09 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. Но в связи с тем, что весь отопительный период 2017 г. оказался существенно теплее предыдущего года, размер платы за отопление был снижен, а окончательная корректировка за 2017 год была произведена в январе 2018 г.

С 01.01.2018 г. начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за прошлый год, составили 0,01050136 Гкал/м² (23,10 руб./м²).

3. О должниках.

Постоянными должниками, как и в предыдущие годы, являются собственники квартир № 2 и № 19. На 07.11.2017 г. собственником кв. № 2 задолженность была погашена полностью, а на 01.01.2018 г. она вновь стала накапливаться. С момента создания ТСЖ эти квартиры являются самыми проблемными в плане постоянно присутствующей задолженности за ЖКУ. С задержкой вносят платежи собственники квартир № 11, № 23, № 29, № 42, № 56, № 61, № 75, № 90, № 96, № 103. 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 взысканы в полном объеме.

4. О доходах.

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства на неснижаемый остаток в Московском банке ПАО Сбербанк. Получен доход в размере 76 412,23 руб. Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 35 396,75 руб. Сложившаяся чистая прибыль в размере 108 453,98 руб. на 01 января 2018 г. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

- Приобретены этажные радиомодули в АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» общей стоимостью 16 800,00 руб. (5 600,00 руб. x 3 шт.) для замены на 12-м, 18-м, и 20-м этажах 2-го подъезда в связи с их неисправностью.

- Заменены/установлены трансформаторы тока/напряжения на общую стоимость 25 800,00 рублей (4 300,00 руб. x 6 шт.) в связи с тем, что у них истек срок действия поверки.

- Приобретены три загрузочных клапана мусоропровода для замены сломавшихся во 2-ом подъезде на 4-м, 5-м и 20-м этажах общей стоимостью 12 235,00 руб.

- Приобретены 12 (двенадцать) грязезащитных ковров (по шесть в каждый подъезд) в холлы 1-ых этажей общей стоимостью 41 520,00 руб.

7. О смете расходов и заключении договоров на 2018 г.

По сравнению с прошлым годом плата за содержание жилого помещения увеличилась на 1,40 руб./м2 общей площади помещений из-за изменения цены на договор с ООО «МКМ-Логистика» (на вывоз ТКО) и с ПАО «Мосэнергосбыт» (электроэнергия в целях содержания общего имущества) в связи с повышением тарифов на электроэнергию.

Цена следующих договоров на 2018 г. осталась без изменений:

- ООО «Ремстрой» - на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда 85 405,00 руб. в месяц.

- ОАО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов 47 359,11 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).

- ИП Казакова З.Н. - 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).

- ООО «Протон-Логос» - на техническое обслуживание систем ДУ и ППА 12 400,00 руб. в месяц.

- ООО «ЭКО-ДЭЗ» - за дезинфекцию одного мусоропровода 6 112,00 руб.

Изменились цены следующих договоров:

- ООО «МКМ-Логистика» - на вывоз твердых бытовых отходов. Цена вывоза мусора за 1 контейнер увеличилась с 280,00 руб. за контейнер до 410 руб. за контейнер. Это связано с переносом полигонов по утилизации и захоронению мусора и, соответственно, увеличением расходов поставщика на транспортные услуги.

- ПАО «Мосэнергосбыт» - за электроэнергию в целях содержания общего имущества. Стоимость услуги увеличилась в связи с повышением тарифов на электроэнергию.

- ПАО «Ростелеком» - на предоставление услуг телевидения. Стоимость услуги увеличилась до 215,22 руб. с квартиры в месяц.

Председатель правления



Квариани Л.В.