

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2018 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 2018 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 2018 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 20 февраля 2018 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 подаче в Никулинский районный суд г. Москвы искового заявления о взыскании с собственника помещения № 19 Заславской О.Е. суммы задолженности по обязательным платежам.
6. Об утверждении расходов на проведение профилактических испытаний электрических проводов, кабелей и электрооборудования.
7. Об утверждении расходов на проведение косметического ремонта лифтовых и приквартирных холлов на 5, 8 и 12 этажах 2-го подъезда.
8. Об утверждении расходов на выполнение работ по замене люминесцентных светильников на светодиодные.
9. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда.
10. Об утверждении расходов на ремонт пассажирского лифта в 1-м подъезде.
11. Об утверждении расходов на приобретение контейнеров для вывоза мусора.
12. Об утверждении дополнительного соглашения с ООО «Ремстрой» (техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда) на 2019 год.
13. Об утверждении договора с СУ-5 АО «Мослифт» на техническое обслуживание лифтов на 2019 год.
14. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание

- системы домофона на 2019 год.
15. Об утверждении договора с ООО «ЭНЭЛЭКО-М» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2019 год.
 16. Об утверждении договора с ИП «Один» на техническое обслуживание АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» на 2019 год.
 17. Об утверждении договора с ООО «Садрин» на вывоз ТБО на 2019 год.
 18. Отчет о работе правления ТСЖ за 2018 год.
 19. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 год.
 20. Утверждение проекта сметы расходов на 2019 год.

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

Исполнение сметы проходило в рамках утвержденных расходов общим собранием членов Товарищества. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ «Наш Дом 21», от расходов, предусмотренных по смете, были не существенны. Все обязательства по заключенным договорам выполнены в срок. Экономия по смете составила 1 620,59 руб.

По состоянию на 01.01.2019 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в ВТБ-банке (ПАО) составил 6 212 442,59 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 447 208,19 руб.). Процент банка (4,0%, 5,1%, 5,5%, 6,45%) за пользование средствами специального счета в результате размещения на неснижаемый остаток в 2018 г. был немного больше, чем в Сбербанке. В соответствии с пунктом 2 статьи 251 НК РФ средства, поступающие товариществу собственников жилья на формирование резерва на проведение капитального ремонта общего имущества, представляют собой целевые поступления. В соответствии с нормой ч. 2 ст. 177 ЖК РФ поступления за пользование банком средств специального счета не образуют объекта налогообложения, что позволяет существенно увеличивать размер средств на капитальный ремонт.

Тариф по взносам на капитальный ремонт с 01.01.2019 г. увеличился и составил 18,19 руб./м2 общей площади помещений.

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 ИП 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 до 01.10.2018 г. начисления производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год:

$1038,576 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 86,548 \text{ Гкал/м-ц} : 8241,6 \text{ м}^2 (\text{S МКД}) = 0,01050136 \text{ Гкал/м}^2$.

Но в связи с тем, что отопительный период 2018 г. оказался существенно холоднее предыдущего года и соответственно, объем тепловой энергии, поданный на дом, был существенно больше, размер платы за отопление был увеличен с 01 октября 2018 г. Увеличение платы стало сразу ощутимо для собственников. Одним из главных аспектов этого является не столько увеличение объема поставляемой тепловой энергии (2017 г. - 1038,576 Гкал, 2018 г. – 1205,782 Гкал, для сравнения: 2012 г. – 1313,718 Гкал, 2013 г. – 1258,040 Гкал), сколько высокий тариф на тепловую энергию.

Необходимость таких начислений была продиктована, во-первых, аккумулировать денежные средства для расчетов с поставщиком по итогам года, во-вторых, распределить финансовую нагрузку для собственников помещений постепенно, в течение трех месяцев. Эти предпринятые шаги были оправданы, но, тем не менее, в

результате очень большого объема, поставленной ТЭ в декабре 2018 г. (225,261 Гкал) сумма перерасчета за 2018 год оказалась очень большой:
 $0,00916548 \text{ Гкал/м}^2 \times 8241,6 \text{ м}^2 = 75,538 \text{ Гкал} \times 2279,95 \text{ руб.} = 172\,223,35 \text{ руб.}$
В данной таблице представлен расчет начислений.

2018 год							
М-ц	Начислено ПАО "МОЭК"			Начислено ТСЖ			
	Кол-во Гкал	Тариф руб./Гкал	Сумма руб.	Кол-во Гкал/м2	Общая S жил/пом	Тариф руб./Гкал	Сумма руб.
I	200,683	2199,24	441350,07	0,01050136	8241,6	2199,24	190339,83
II	212,752	2199,24	467892,69	0,01050136	8241,6	2199,24	190339,83
III	196,412	2199,24	431957,11	0,01050136	8241,6	2199,24	190339,83
IV	82,687	2199,24	181848,55	0,01050136	8241,6	2199,24	190339,83
V				0,01050136	8241,6	2199,24	190339,83
VI				0,01050136	8241,6	2199,24	190339,83
VII				0,01050136	8241,6	2279,95	197325,12
VIII				0,01050136	8241,6	2279,95	197325,12
IX	5,691	2279,95	12975,20	0,01050136	8241,6	2279,95	197325,12
X	120,168	2279,95	273977,03	0,01200000	8241,6	2279,95	225485,25
XI	162,128	2279,95	369643,72	0,01388250	8241,6	2279,95	260858,20
XII	225,261	2279,95	513583,80	0,01600000	8241,6	2279,95	300647,03
	1205,782		2693228,17				2521004,82
КонечноеСальдо							172223,35

С 01.01.2019 г. начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за прошлый год, составили
 $1205,782 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 100,482 \text{ Гкал/м-ц} : 8241,6 \text{ м}^2 (S \text{ МКД}) = 0,01219205 \text{ Гкал/м}^2 \times 2318,59 \text{ руб.} = 28,27 \text{ руб./м}^2$.

С 01.01.2019 г. тарифы на коммунальные услуги увеличились в связи с увеличением ставки НДС до 20%, с 01.07.2019 г. увеличатся: отопление на 3,07% - 2 389,72 руб./Гкал, горячая вода на 3,4% - 198,19 руб./м3, холодная вода на 4,6% - 40,48 руб./м3 от тарифов, действующих с 01.01.2019 г.

По действующему законодательству (часть 4 статьи 154 ЖК РФ) внесены изменения в структуру платы за коммунальные услуги в дополнение к существующему перечню коммунальных услуг, введена новая коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), которая предполагает отдельный вывоз мусора. Отнесение обращения с ТКО к коммунальным услугам предполагает одновременное исключение из состава жилищных услуг услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов.

Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) наступит со дня утверждения правительством г. Москвы единого тарифа на данную услугу и заключения соглашения между правительством г. Москвы и региональным оператором по обращению с ТКО. На сегодняшний день данное соглашение не подписано и по предварительной информации этот вопрос откладывается. До решения этого вопроса услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов будут включены в состав жилищных услуг, т.е., в состав сметы расходов по статье «Содержание жилого помещения».

3. О должниках.

Постоянными должниками, как и в предыдущие годы, являются собственники квартир № 2 и № 90. Эти квартиры являются самыми проблемными в плане постоянно присутствующей задолженности за ЖКУ. Непросто решались вопросы по погашению задолженности с собственниками квартир № 75 и № 96. Надеемся, что в дальнейшем их

платежи будут регулярными. В основном же, все, у кого задолженность начинает превышать два-три месяца, с ответственностью воспринимают напоминания и оперативно производят оплату. Всем собственникам необходимо выполнять свои обязательства по оплате ЖКУ ежемесячно в установленные сроки. Товарищество является некоммерческой организацией и не может, во-первых, кредитовать должников, поскольку обязано выполнять ежемесячно все обязательства по заключенным договорам, во-вторых, не может размещать больше денежных средств на неснижаемый остаток в ПАО Сбербанк, т.е. теряет определенную часть дохода.

В январе 2019 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. Окончательное Решение было вынесено 10 мая 2018 г. Суд Товариществом выигран. После вынесения Решения Должником была произведена оплата задолженности по ЖКУ, возмещена сумма расходов по оплате государственной пошлины и почтовых расходов, а также пени.

4. О доходах.

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства на неснижаемый остаток в ПАО Сбербанк. Суммы размещения были минимизированы в связи с постоянно присутствующей задолженностью собственников помещений и в связи с низкими процентами банка: 4,22%, 3,52% и 4,1%. Доход составил лишь 42 116,71 руб. (в 2017 году доход был 76 412,23 руб.).

Оплачены пени по Решению суда за несвоевременную уплату по обязательным платежам собственником помещения № 19 Заславской О.Е. в размере 2 000,00 руб.

Выручка за услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 35 586,87 руб.

Сложившаяся чистая прибыль в размере 77 319,58 руб. на 01 января 2019 г. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

1. Приобретены квартирные радиомодули в АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» общей стоимостью 13 200,00 руб. (3 300,00 руб. x 4 шт.) для установки в квартирах, установивших ИПУ.

2. Проведены профилактические испытания электрических проводов, кабелей и электрооборудования в связи с наступившими сроками проведения данных работ. Последний раз эти испытания проводились в феврале 2014 г. Стоимость работ составила 20 000,00 руб.

3. Проведен косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов на 5, 8 и 12 этажах 2-го подъезда общей стоимостью работ на всех трёх этажах 617 550,57 руб.

От собственников помещений, проживающих на 5, 8 и 12 этажах 2-го подъезда, поступили заявления с просьбой привести в порядок их лифтовые и приквартирные холлы. Комиссией в составе председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» Квариани Л.В., исполнительного директора эксплуатирующей организации ООО «Ремстрой» Васюнова Л.Л. и сантехника эксплуатирующей организации ООО «Ремстрой» Баранова В.В. был произведен осмотр данных холлов и было установлено, что на данных этажах ремонт не производился более 17 лет, состояние лифтовых и приквартирных холлов находится в крайне плохом состоянии. А именно: керамическая плитка на полу изначально была уложена некачественно и за 17 лет местами отвалилась полностью, краска на стенах практически вся облупилась и от времени выгорела и закоптилась, трещины и на стенах, и на потолке, светильники на 60% пришли в негодность. На 8-м этаже дверь, ведущая на незадымляемый балкон, полностью пришла в негодность. Также требовали покраски окна и двери в электрощитовую.

Была приглашена ремонтная организация с целью оценки работ по проведению минимального косметического ремонта данных холлов. Были составлены сметы. Стоимость ремонта 5 этажа оценена в сумму 207 236,18 руб. Стоимость ремонта 8 этажа оценена в сумму 226 088,64 руб. Стоимость ремонта 12 этажа оценена в сумму 184 225,75 руб.

Необходимость проведения ремонта продиктована была также требованиями Жилищной инспекции. Нам было вынесено устное предупреждение, которое ни в коем случае нельзя было проигнорировать. В случае неисполнения, при проведении следующей проверки Товарищество и лично председатель правления, как должностное лицо, может понести административное наказание по ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей».

4. Даже по незначительным нарушениям, в ходе проверки Мосжинспекцией подготовки дома к осенне-зимней эксплуатации, было вынесено Постановление о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 40 000 руб.

- Входная дверь в подвальное помещение не имеет плотного затвора.

- В секции 1 обнаружена неисправность мостика для перехода через коммуникации.

- Одна из труб ГВС в подвальном помещении имеет неисправную теплоизоляцию.

5. В целях обеспечения безопасности и в связи с жалобами собственников на то, что появились сильный шум и вибрация при движении лифта, был проведен ремонт пассажирского лифта в 1-м подъезде. Стоимость работ составила 26 251,66 руб.

6. Приобретены 2 (два) контейнера для вывоза ТБО стоимостью 20 500,00 руб. (10 250,00 руб. x 2 шт.). Приобретение контейнеров было условием при заключении договора по вывозу ТБО с новым поставщиком ООО «Садрин».

7. С целью снижения потребления электроэнергии, для замены на незадымляемых лестницах устаревших люминесцентных светильников приобретены светодиодные светильники с датчиками движения в количестве 44 шт. стоимостью 44 953,00 руб.

7. О смете расходов и заключении договоров на 2019 год.

Практически по всем статьям сметы расходов по сравнению с прошлым годом увеличилась плата за содержание жилого помещения. Это связано с увеличением ставки НДС до 20%, повышением платы на все услуги по статье расходов «Управление», увеличением стоимости договоров с поставщиками, повышением тарифов на электроэнергию.

Увеличилась цена следующих договоров:

- ООО «Ремстрой» - на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда 90 249,00 руб. в месяц – это на 5,7%. Цена договора была неизменной предыдущие три года.

- АО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов 48 161,81 руб. в месяц.

- ООО «ЭНЭЛЭКО-М» - на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» 2 761,92 руб. в месяц (24,66 руб. в месяц за обслуживание одного электросчетчика).

- ООО «ЭКО-ДЭЗ» - за дезинфекцию одного мусоропровода 6 312,00 руб.

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

При определении суммы расходов по вывозу твердых бытовых отходов пришлось отказаться от поставщика, с которым мы работали в текущем году: ООО «МКМ-Логистика» с 01.01.2019 г. предложила нам цену вывоза мусора за 1 контейнер 620,00 руб. Это очень высокая цена, которая серьезно бы увеличила наши расходы. Пришлось принять решение о поиске нового поставщика. Договор заключен с ООО «Садрин» по цене 410,00 руб. за 1 контейнер.

Согласно части 10 статьи 161 ЖК РФ в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, Товарищество обязано обеспечить доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности.

Такое лицензионное требование будет действовать до 1 июля 2019 года, затем ему на смену придёт обязанность размещать информацию в ГИС ЖКХ. Адресом официального сайта ГИС ЖКХ в сети Интернет является www.dom.gosuslugi.ru. ГИС ЖКХ представляет собой информационный ресурс в сфере жилищно-коммунального хозяйства, состоящий из открытой части, где размещена общедоступная информация, и закрытой части (личные кабинеты граждан, органов власти и участников рынка ЖКХ). Несмотря на то, что обязанность для ТСЖ размещать информацию на ГИС ЖКХ наступает с 01.07.2019 г., на сегодняшний день Мосжилинспекция уже проверяет данные выгрузки. В связи с этим нами произведена выгрузка общих сведений по МКД, индивидуальных приборов учета воды и лицевого счетов. Каждому лицевому счету на ГИС ЖКХ присвоен уникальный номер, который вы можете увидеть в правом верхнем углу платежного документа «ГИС УИН №». Выгрузка платежных документов будет производиться с 01.07.2019 г.

Контроль за соблюдением Стандарта информации осуществляет инспекция жилищного надзора г. Москвы.

Председатель правления



Квариани Л.В.