

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2019 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 2019 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 4 от 04.04.2019 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 19 от 04.04.2019 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 2019 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 Положения «О защите персональных данных».
2. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21».
3. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
4. О порядке проведения собрания.
5. Об отсутствии кворума 05 марта 2019 г. при проведении путем совместного присутствия общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21». О проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.
6. Избрание председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21».
7. Об утверждении расходов на приобретение противопожарных рукавов, о плановой проверке инспекции по пожарному надзору 1-ым РОГНД Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве.
8. Об утверждении договора с ИП Казаковой З.Н. на выполнение работ по проверке и проливке узла учета тепловой энергии.
9. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда.
10. Об утверждении расходов на приобретение колесоотбойников и парковочных столбиков для установки на придомовой территории.
11. Об утверждении расходов на изготовление и установку панелей МДФ на входной группе в подъезды.
12. Об утверждении расходов на приобретение передвижного мусорного контейнера синего и наклеек на мусорные баки.
13. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2020 год.
16. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2020 год.

17. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «Садрин» на вывоз РСО (раздельного сбора отходов) на 2020 год.
18. Отчет о работе правления ТСЖ за 2019 год.
19. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год.
20. Утверждение проекта сметы расходов на 2020 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.

По состоянию на 01.01.2020 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в ВТБ-банке (ПАО) составил 8 513 597,01 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 858 843,09 руб.). Процент банка за пользование средствами специального счета в результате размещения на неснижаемый остаток в течение года постепенно снижался - 7,0%, 6,8%, 6,32%, 5,54%. 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 01.01.2020 г. увеличился и составил 18,86 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 ИПУ 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 начисления производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год:

$1205,782 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 100,482 \text{ Гкал/м-ц} : 8241,6 \text{ м}^2 \text{ (S МКД)} = 0,01219205 \text{ Гкал/м}^2$.

В декабре 2019 г. начисления за услугу по отоплению были снижены в связи с тем, что ноябрь-декабрь оказался существенно теплее предыдущего года и, соответственно, объем тепловой энергии, поданный на дом, был меньше.

С 01.01.2020 г. начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за прошлый год, составили $1080,812 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 90,068 \text{ Гкал/м-ц} : 8241,6 \text{ м}^2 \text{ (S МКД)} = 0,01092846 \text{ Гкал/м}^2 \times 2389,72 \text{ руб.} = 26,12 \text{ руб./м}^2$.

Тарифы на коммунальные услуги будут увеличены с 01.07.2020 г. в среднем на 3,5%-4,5% и составят: отопление - 2467,38 руб./Гкал, горячая вода - 205,15 руб./м³, холодная вода - 42,30 руб./м³.

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.

Постановлением Правительства г. Москвы от 18 июня 2019 г. № 734-ПП с 01 января 2020 г. введен первый этап реализации мероприятий по раздельному сбору (накоплению) твердых коммунальных отходов. ГБУ Инженерная служба района Раменки города Москвы обязана определить площадку для раздельного сбора (накопления) твердых коммунальных отходов. Но воплотить это в жизнь будет довольно сложно, поскольку проектом нашего дома не предусмотрено размещение дополнительных контейнеров: два подъезда, два мусоросборника, которые вмещают в себя только по одному контейнеру, площадка перед домом минимальных размеров, над которой расположены жилые помещения. Утвержденная территориальная схема обращения с отходами нам не представлена. Тем не менее, при всех, казалось бы, неразрешимых проблемах, мы обязаны участвовать в эксперименте, обязаны заключить дополнительное соглашение на вывоз раздельного сбора отходов, потому что, в случае неисполнения настоящих требований, мы можем быть оштрафованы на сумму до 300 000 руб. Во исполнение Постановления нами приобретен передвижной мусорный контейнер синий для раздельного сбора отходов и наклейки на мусорные баки.

Начисления за услугу по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов будут включены в состав жилищных услуг, т.е. в состав сметы расходов по статье «Содержание жилого помещения», до момента утверждения Правительством г. Москвы тарифов на данный вид услуги.

3. О должниках.

Постоянными должниками, как и в предыдущие годы, являются собственники квартир № 2 и № 90. Уже больше года не производит оплату собственник квартиры № 45. Несвоевременно производят оплату, с задержкой в три-четыре месяца, собственники квартир № 11, 13, 15, 29, 30, 48, 56, 81, 83, 96, 111. Правление проводит постоянную работу по взысканию задолженности с собственников этих квартир с применением имеющихся законных мер: временное ограничение предоставления коммунальных услуг, принудительное взыскание задолженности по обязательным платежам через суд.

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. Доход составил 59 147,40 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 39 841,40 руб.

Чистая прибыль в размере 96 203,80 руб. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

1. Приобретены квартирные и этажные радиомодули в АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» общей стоимостью 19 870 руб. (3 250 руб. x 5 шт. – квартирные радиомодули, 3 620 руб. x 1 шт. – этажный радиомодуль) для установки в квартирах, установивших ИПУ, и на этажах.

2. По итогам проверки требований пожарной безопасности ТСЖ получило предписание об устранении нарушений требований пожарной безопасности. С момента проведения предыдущей проверки не устранены имеющиеся нарушения: не демонтированы незаконно произведенные кладки и остекление балконов, ведущих к незадымляемым лестничным клеткам, обнаружено, что не все этажи укомплектованы противопожарными рукавами. Было вынесено Постановление о назначении административного наказания в виде Предупреждения.

Во исполнение Постановления о назначении административного наказания были приобретены противопожарные рукава в количестве 16 шт. и противопожарный ствол на общую сумму 23 490 руб.

3. Были произведены работы по плановой поверке узла учета тепловой энергии (последняя поверка УУТЭ была произведена четыре года назад, в июле 2015 г.) со сметной стоимостью в размере 68 032 руб.

4. Мосжинспекцией было проведено ежегодное обследование нашего дома на предмет подготовки к осенне-зимней эксплуатации. Были выявлены нарушения требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда. По итогам проверки ТСЖ было вынесено Постановление о назначении административного наказания, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 40 000 руб.

5. В связи с укладкой нового асфальта, проведенной ГБУ «Жилищник» района Раменки на придомовой территории, для фиксации парковочных машиномест были приобретены с учетом доставки и монтажа колесоотбойники в количестве 5 шт. на сумму 24 175 руб. и парковочные столбики в количестве 8 шт. на сумму 24 960 руб.

6. В связи с изношенностью входных дверей в подъезды заменены панели и доборы МДФ для входной группы в подъезды на общую сумму 84 000 руб.

7. В рамках мероприятий по раздельному сбору (накоплению) твердых коммунальных отходов, реализации Постановления Правительства г. Москвы от 18 июня 2019 г. № 734-ПП приобретен передвижной мусорный контейнер 660 л синий на сумму 10 550 руб. и наклейки на баки «Вторсырье» и «Смешенные баки» на сумму 5 480 руб. Приобретение контейнера (именно синего) и наклеек является обязательным.

6. О смете расходов и заключении договоров на 2020 год.

По сравнению с прошлым годом плата за содержание жилого помещения увеличилась на 0,50 руб./м² общей площади помещений из-за увеличения цены за услуги по ЭДО, за выгрузку данных на ГИС ЖКХ, увеличения цены за счет дополнительных контейнеров на вывоз РСО (раздельного сбора отходов).

Увеличилась цена следующих договоров:

- ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» - на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» 2 873,92 руб. в месяц (25,66 руб. в месяц за обслуживание одного электросчетчика).
- ООО «Садрин» - на вывоз РСО (раздельного сбора отходов).
- ООО «ЭКО-ДЭЗ» - за дезинфекцию/дезинсекцию одного мусоропровода 6 565,00 руб.
- ПАО «Ростелеком» - на предоставление услуг телевидения. Стоимость услуги увеличилась до 245,00 руб. с квартиры в месяц.

7. О раскрытии информации.

С 01 июля 2019 года ТСЖ размещает информацию на ГИС ЖКХ, на официальном сайте в сети Интернет 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). Произведена выгрузка общих сведений по МКД, индивидуальных приборов учета воды и лицевых 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 производится ежемесячно. Контроль за соблюдением данных выгрузки осуществляет инспекция жилищного надзора г. Москвы.

Должностные лица ТСЖ, виновные в нарушении порядка внесения данных в ГИС ЖКХ, могут быть оштрафованы в размере от 5 000 руб. до 10 000 руб.

Председатель правления



Квариани Л.В.