

**Годовой отчет
о деятельности Правления ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»
за 2017 год**

Содержание

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» (ТСЖ).
2. Заключение ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» договоров в 2017 году.
3. Работы, выполненные ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» в 2017 году.
4. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома.
5. Мероприятия по энергосбережению.
6. Работа ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» с должниками по оплате коммунальных платежей.
7. Финансовая информация ТСЖ «Мичуринский проспект, 39».
8. Заседания Правления ТСЖ «Мичуринский проспект, 39», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Мичуринский проспект, 39».
9. Планы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» на 2018 год.

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»

01.01.2017 Правление ТСЖ приняло решение о принятии на работу управляющей Желтиковой Л.М., на которую были возложены обязанности по организации текущей деятельности ТСЖ (общение с собственниками помещений Дома, взаимодействие с контрагентами ТСЖ, эксплуатация дома и паркинга и многое другое).

Опыт эксплуатации Дома в 2017 году доказал правильность данного решения:

- у ТСЖ появилась возможность более требовательно подходить к приемке услуг, оказываемых контрагентами ТСЖ;
- был разработан перечень направлений деятельности ТСЖ, который принят за основу для планирования работы ТСЖ в 2018 году.

В мае 2017 г. по результатам обращений собственников помещений Дома был уволен бухгалтер ТСЖ, который не справлялся со своими обязанностями.

2. Заключение ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» договоров в 2017 году

В 2017 году действие значительной части договоров, заключенных ТСЖ с контрагентами, которые в 2016 году оказывали услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлению коммунальных услуг, было продлено.

В частности, было пролонгировано действие Договора от 01.10.2014 № 01-10/14УЖН, заключенного с ООО «МАТОРИН-УЖН» на техническое обслуживание Дома. При этом из состава оказываемых услуг было исключено техническое обслуживание системы контроля доступа (СКД).

Для технического обслуживания СКД (система контроля доступа) Дома был заключен договор с ООО «Сфера», в результате чего стоимость обслуживания данной системы была снижена с 60 000 рублей в месяц (у ООО «МАТОРИН-УЖН») до 31 510,00 рублей в месяц (у ООО «Сфера»).

Кроме того, в 2017 году из стоимости услуг ООО «МАТОРИН-УЖН» были исключены расходы на оплату труда управляющей, принятой на работу в ТСЖ (стоимость договора была уменьшена на 100 000 рублей в месяц). Таким образом,

введение в штат ТСЖ должности управляющей не повлекло за собой увеличения расходов собственников помещений Дома.

В течение 2017 года ТСЖ более критично подошло к приемке услуг ООО «МАТОРИН-УЖН» (применялись штрафные санкции, без дополнительной оплаты выполнялись работы по восстановлению элементов кровли Дома). В частности, была уменьшена стоимость услуг за июль 2017 г. на 62 500 рублей.

Кроме того, за счет ООО «МАТОРИН-УЖН» были начаты работы по реализации энергосберегающих мероприятий (небольшими частями производится замена ламп в паркинге на светодиодные аналоги).

В 2017 году услуги по охране территории Дома оказывало ООО ЧОП «ТИТАНОКЕАН», с которым был заключён Договор на оказание охранных услуг от 01.10.2013. Все проблемные вопросы, связанные с работой ООО ЧОП «ТИТАНОКЕАН», решались Правлением и управляющей оперативно в рабочем порядке.

В 2017 году услугу по уборке придомовой территории Дома (ручная и механизированная уборка, вывоз снега) предоставляло ГБУ «Жилищник района Раменки» за счет субсидий из бюджета города Москвы.

С мая 2017 года бухгалтерское обслуживание ТСЖ осуществлялось силами Индивидуального предпринимателя Штанько А.С., на которую были возложены обязанности по ведению бухгалтерского и налогового учета, разработки отчетности ТСЖ, взаимодействию с контрагентами ТСЖ (по вопросам оформления первичных документов), начислению взносов на капитальный ремонт общего имущества Дома и контролю начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (начисление платы за ЖКУ осуществляет ООО «МАТОРИН-УЖН»).

Выбор контрагентов ТСЖ, с которыми ТСЖ в 2017 году заключало договоры, осуществлялся Правлением ТСЖ по наиболее оптимальному соотношению цена/качество путем запроса коммерческих предложений на основе единого технического задания. При этом для обеспечения возможности выбора контрагента нередко запрашивались предложения от нескольких лиц, выполняющих аналогичные работы:

- для выбора контрагента на работы по капитальному ремонту кровли козырька первого этажа были получены предложения от ООО «АльпПроф», ООО «А-Строй», ООО «Вилена», ООО «Сплэйт», ООО «СнабСтройСервис», наиболее оптимальным Правлением ТСЖ было признано предложение ООО «Вилена»;
- для выбора контрагента на устранение протечек в паркинге в деформационном шве были получены предложения от ООО «Вилена», ООО «РуссдомСтрой», ООО «Снабжение и логистика», наиболее оптимальным Правлением ТСЖ было признано предложение ООО «Вилена»;
- для выбора контрагента на строительство спортивной площадки были получены рекомендации от ГБУ «Жилищник» и ООО «Капитель».

Хозяйственные договоры, заключенные ТСЖ в 2017 году:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
09.03.2017	243	ООО ИГ "Безопасность и Надёжность"	Проведение строительно-технической экспертизы
23.03.2017	023/03	ООО "Павиластик"	Производство и монтаж спортивной площадки
22.05.2017	1	ИП Штанько Алина Сергеевна	Оказание бухгалтерских услуг
01.06.2017	22/106-17	ООО "Сфера"	Сервисное обслуживание систем видеонаблюдения, запирающих устройств, системы контроля доступа
15.09.2017	15/09/2017	ООО "ВИЛЕНА"	Герметизация протечек в паркинге инъекционным методом
18.10.2017	93	ООО "ПрофАльпСтрой"	Монтаж участка вентилируемого фасада
04.12.2017	041220171	ООО "ЭЛСЕ"	Приобретение поста охраны
Договоры на проведение капитального ремонта			
12.07.2017	6/07/2017	ООО «ВИЛЕНА»	Ремонт кровельного покрытия на козырьке над первым этажом
12.07.2017	6/1/07/2017	ООО "ВИЛЕНА"	Герметизация деформационного шва в паркинге инъекционным методом

3. Работы, выполненные ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» в 2017 году

В 2017 г. ТСЖ реализовывало план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества.

На основании годового плана был составлен ежемесячный план выполнения работ по инженерного-техническому обслуживанию общего имущества Дома.

ТСЖ осуществляло контроль выполнения работ и их документальное оформление.

В июне-июле 2017 г. ТСЖ был выполнен комплекс работ по подготовке Дома к эксплуатации в осенне-зимний период (с участием органов власти города Москвы).

Кроме того, ТСЖ выполнило следующие работы:

1. Осмотры общедомовых инженерных систем, расположенных в квартирах Дома, с целью проверки их технического и санитарного состояния, фиксация результатов осмотра в соответствующих актах.
2. Восстановление и гидроизоляция разрушенных конструкций парапета эвакуационной вертолетной площадки (подъезд № 1 Дома).
3. Восстановление и гидроизоляция разрушенных конструкций парапета на кровле Дома (подъезд № 5).
4. Капитальный ремонт кровли козырька первого этажа Дома (демонтаж разрушенной стяжки, устройство тепло- и гидроизоляции, новой цементно-песчаной стяжки и покрытия из бетонной плитки).

5. Капитальный ремонт деформационного шва в паркинге Дома для устранения протечек (демонтаж водоотводных лотков, инъектирование гидроизоляционного материала в места протечек).
6. Восстановление участков огнезащитного покрытия на воздуховодах в паркинге Дома.
7. Приобретение и установка в каждом подъезде Дома контейнеров для отработанных батареек.
8. Замена табличек с номерами подъездов и квартир.
9. Замена песка в песочницах детской площадки Дома.
10. Замена части ламп в паркинге Дома на светодиодные аналоги.
11. Замена аккумуляторов аварийного освещения лифтов Дома.
12. Установка скамеек и урны около спортивной площадки Дома.
13. Замена противопожарных дверных блоков выходов в паркинг Дома (из подъездов №№ 1, 2).
14. Замена дренажного насоса в водосточном колодце на территории Дома.
15. Замена программного обеспечения для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.
16. Формирование запаса экологически безопасных противогололедных средств.
17. Устройство спортивной площадки на территории Дома.
18. Устройство покрытия тротуара из брусчатки около беседки и спортивной площадки.
19. Ремонт участка фасада Дома (замена разрушенных панелей, восстановление козырька) над въездом в паркинг Дома.
20. Покраска ворот и четырех калиток ограждения территории Дома.
21. Проведение строительно-технической экспертизы состояния Дома.
22. Гидропневматическая промывка теплообменников системы отопления Дома (в индивидуальном тепловом пункте Дома).
23. Регулярная промывка стояков горячего и холодного водоснабжения Дома для устранения ржавчины из воды.
24. Замена автоматики электропривода для въездных/выездных ворот паркинга Дома.
25. Локальный ремонт мест общего пользования Дома:
 - покраска стен и потолков мест общего пользования (в том числе лифтовых холлов подземных этажей) Дома;
 - устройство водоотведения на помещении КПП;
 - ремонт колонн в подземном паркинге.
26. Комплексные работы по благоустройству придомовой территории: подкормка и восстановление газона, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, покраска бортовых камней, скамеек, малых форм на детской площадке,

металлических ограждений, обновление дорожной разметки, разметки на стоянке спецтехники и на гостевых стоянках.

27. Установка информационных табличек о запрете выгула собак на газонах.

28. Установка нового шлагбаума с двумя стрелами со стороны нежилых помещений.

В 2017 г. одним из наиболее злободневных вопросов являлось нарушение собственниками помещений Дома противопожарных правил – складирование личных вещей на машиноместах в паркинге Дома, а также в местах общего пользования Дома (в приквартирных и переходных коридорах, на прочих путях эвакуации).

Кроме того, нередко в местах общего пользования оставлялся строительный мусор, остатки строительных материалов, старая мебель и т.п. Значительное количество времени работников ТСЖ было потрачено на разъяснительную работу о недопустимости захламления мест общего пользования Дома.

До настоящего времени захламление наблюдается на 30 % машиномест паркинга Дома.

Необходимо ужесточить контроль исполнения собственниками помещений Дома требований пожарной безопасности.

5. Контроль выполнения собственниками ремонтных работ в помещениях Дома

В 2017 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ Правление ТСЖ обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации, ТСЖ и ремонтных бригад, осуществляло контроль за выполнением проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

По состоянию на 31.12.2017 в Доме:

- выполнены ремонтные работы в **224** квартирах и в **6** нежилых помещениях;
- производятся ремонтные работы в **3** квартирах;
- не начаты ремонтные работы в **12** квартирах и в **5** нежилых помещениях.

В процессе проведения ремонтных работ в значительной части квартир была отключена пожарная сигнализация. Это обстоятельство влияет на исправность системы пожарной сигнализации целого этажа и создаёт угрозу безопасности жителей, что является недопустимым.

По состоянию на 31.12.2017 пожарная сигнализация:

- находится в работоспособном состоянии в **198** квартирах;
- находится в отключённом состоянии в **38** квартирах.

Игнорирование собственниками помещений Дома уведомлений ТСЖ создаёт риск наложения штрафных санкций не только на собственников соответствующих помещений, но и на ТСЖ (при этом штраф в отношении юридических лиц составляет до 200 000 рублей), что может крайне негативно сказаться на финансовом положении ТСЖ.

6. Мероприятия по энергосбережению

В 2017 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов.

Расход электроэнергии на общедомовые нужды в 2017 г. уменьшился на 70 000 кВт (по сравнению с показателями в 2016 г.).

В 2017 г. 52 жителя Дома воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму 1 140 613,69 руб.

7. Работа ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» с должниками по оплате коммунальных платежей

В 2017 году продолжалась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей:

Большая часть собственников помещений Дома оплачивает коммунальные платежи со значительной задержкой. При этом у ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями существуют обязательства, нарушение которых может оказать сильное негативное влияние на эксплуатацию дома. На погашение возникающего дефицита платежей ежемесячно направляется до половины накопленного резервного фонда ТСЖ.

В частности, регулярно на 3-5 месяцев задерживают оплату коммунальных платежей собственники следующих помещений:

- квартиры: **12, 172, 173.**
- нежилые помещения: XLVI, XVIII.

С указанными собственниками постоянно ведется работа по напоминанию о задолженности по телефону и почтовыми уведомлениями.

В 2017 году ТСЖ взыскивало задолженность за жилищно-коммунальные услуги и в судебном порядке, для чего в суды были направлены три заявления о выдаче судебного приказа.

За 2017 год ТСЖ взыскало в судебном порядке задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги на общую сумму 658 954,49 рублей

Следует отметить, что значительную часть дебиторской задолженности ТСЖ составляют долги органов государственной власти и государственных организаций. В частности, с 2015 года длится судебное разбирательство по иску ТСЖ к Департаменту жилищной политики города Москвы о взыскании 648 538,69 руб. (в настоящее время дело находится в кассационной инстанции).

В целом наблюдается тенденция на сокращение количества должников, однако представляется, что в 2018 году проблема нарушения сроков оплаты коммунальных платежей собственниками помещений останется актуальной.

8. Финансовая информация ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»

Показатель	По состоянию на 31.12.2017
Денежные средства на расчетном счете	2 780 517,66
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных	10 838 857,94

услуг (с учетом начислений за декабрь 2017 г.)	
Авансы собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг	576 065,88
Кредиторская задолженность перед поставщиками (просроченной задолженности не имеется)	2 903 421,39
Денежные средства (взносы на капитальный ремонт) на специальном счете	5 163 011,68
Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт (с учетом начислений за декабрь 2017 г.)	3 228 503,32
Денежные средства, размещенные на депозитном счете	5 000 000.00
Поступления от аренды общего имущества	1 728 771,66

9. Заседания Правления ТСЖ «Мичуринский проспект, 39», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»

В 2017 году было проведено девять заседаний Правления ТСЖ, на которых производились оценка деятельности ТСЖ, выбор контрагентов и согласование договоров ТСЖ, проведение плановых ремонтных работ, рассматривались заявления и жалобы собственников помещений Дома, а также прочие вопросы хозяйственной деятельности ТСЖ, внутреннего порядка.

В числе прочих Правлением ТСЖ было принято решение об отказе от заключения договора на выполнение ландшафтных работ в связи со значительной величиной данных расходов.

В мае 2017 г. в форме очно-заочного голосования были проведены годовое общее собрание собственников помещений Дома, капитальный ремонт и годовое общее собрание членов ТСЖ, на которых обсуждались вопросы эксплуатации Дома и деятельности ТСЖ в 2017 г.

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений при проведении общих собраний затрудняет рассмотрение вопросов, решение по которым в соответствии с жилищным законодательством России принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

10. Планы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» на 2018 год

Направления работы Правления ТСЖ в 2018 году:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2018 году;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- продолжение реализации энергосберегающих мероприятий (в том числе установка светодиодных ламп и др.);
- установка приборов учета (счетчиков) на все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды (для определения количества воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома);
- оптимизация работы по сбору коммунальных платежей;
- перенос границы ответственности по тепловым сетям Дома;

- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом, исполнение правил противопожарной безопасности;
- улучшение качества горячей воды в Доме;
- установка единой системы домофонов, объединенной с системой контроля доступа Дома;
- организация работ по благоустройству территории Дома;
- закрытие периметра Дома со стороны нежилых помещений и организация там дополнительных гостевых парковочных мест.
- организация сайта ТСЖ.

Председатель Правления
ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»



И.А. Сенцова