

# Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» за 2019 год

## Содержание

1. Кадровые вопросы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» (ТСЖ).
2. Заключение и реализация ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» договоров в 2019 году.
3. Работы, выполненные ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» в 2019 году.
4. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома.
5. Противопожарные мероприятия.
6. Мероприятия по энергосбережению.
7. Работа ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» с должниками по оплате коммунальных платежей.
8. Финансовая информация ТСЖ «Мичуринский проспект, 39».
9. Заседания Правления ТСЖ «Мичуринский проспект, 39», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Мичуринский проспект, 39».
10. Планы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» на 2019 год.

### 1. Кадровые вопросы ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»

07.06.2019 Правление ТСЖ приняло решение о заключении Договора с ИП «Арасланова О.Г.» на бухгалтерские услуги по комплексу работ, касательно начислений ЖКУ, наполнению базы 1С:

- заведение лицевых счетов;
- ввод сведений об объектах учета (помещениях);
- ввод сведений об услугах (по каждому помещению);
- ввод сведений о тарифах;
- ввод сведений об индивидуальных приборах учета (по каждому помещению);
- ввод сведений о групповых приборах учета (паркинг);
- ввод сведений об общедомовых приборах учета.

и в дальнейшем формированию ежемесячных квитанций собственникам помещений, размещение квитанций на портале ГИС ЖКХ и их рассылка собственникам помещений на электронные адреса и почтовые ящики.

В остальном состав персонала ТСЖ не изменился.

По состоянию на 31.12.2019 в штате ТСЖ состояло три работника: председатель правления, управляющая и юрист.

### 2. Заключение и реализация ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» договоров в 2019 году

В 2019 году действие значительной части договоров, заключенных ТСЖ с контрагентами, которые в 2019 году оказывали услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлению коммунальных услуг, было продлено.

В частности, наряду с договорами на предоставление коммунальных услуг было продолжено действие следующих договоров:

- на техническое обслуживание Дома – Договор от 01.10.2014 № 01-10/14УЖН, заключенного с ООО «МАТОРИН-УЖН»;
- на взыскание дебиторской задолженности – Договор от 07.03.2014 № 01-07/01-2014 УК с ООО «КомЖил»;
- на услуги по охране территории Дома - Договор от 01.01.2018 № 07/12-2017 с ООО ЧОО «ТИТАН»
- на техническое обслуживание системы контроля доступа Дома – Договор от 01.06.2017 № 22/106-17 с ООО «Сфера»;
- на возмещение расходов, связанных с предоставлением льгот (льготы предоставляются 62 жителям Дома) – Договор от 22.07.2015 г. с ГКУ «ГЦЖС».

В течение 2019 года ООО «МАТОРИН-УЖН» продолжило работы по реализации энергосберегающих мероприятий (небольшими частями производилась замена ламп в паркинге на светодиодные аналоги, на эвакуационных (пожарных) лестницах на светодиодные аналоги поменяли все светильники, а также в помещениях мусоропровода на каждом этаже поменяли все светильники на светодиодные аналоги с встроенным в них датчиками движения и звука.

В 2019 году все проблемные вопросы, связанные с работой ООО ЧОО «ТИТАН», решались правлением и управляющей ТСЖ оперативно в рабочем порядке. При выявлении нарушений в работе охраны применялись предупреждения. В течение года с сотрудниками охраны проводились тренировки их действий при пожаре.

В 2019 году услугу по уборке придомовой территории Дома (ручная и механизированная уборка) предоставляло ГБУ «Жилищник района Раменки» за счет субсидий из бюджета города Москвы.

В 2019 году 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 жилищно-коммунальные услуги осуществляло ООО «МАТОРИН-УЖН»).

Выбор контрагентов, с которыми ТСЖ в 2019 году заключало наиболее значимые договоры, осуществлялся Правлением ТСЖ по оптимальному соотношению цена/качество путем анализа коммерческих предложений, полученных от нескольких лиц, выполняющих аналогичные работы:

- для выбора контрагента на устранение протечек в подвале и в паркинге Дома были получены предложения от ООО «Вилена», ООО «РУСдомстрой», ООО «ГидроПолимерСтиль» (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «ГидроПолимерСтиль»);
- для выбора контрагента для оказания услуг по тепловизионному обследованию фасада Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «Вентсистем», ООО «МНСЭ», ООО «ЭНЕРГОТЕСТ» и ИП Шмелева Н.В (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «Вентсистем»);
- для выполнения работ по выносу в натуре границ земельного участка Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «ІКК» и ООО «Капитал» (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «Капитал»);
- для выполнения данных работ ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «ЭнергоМет» и ООО «Экологическая практика с ООО «ЭнергоМет»);
- для выполнения работ по замене канатоведущего шкива в подъездах №№ 2, 4, а также ремонту двигателя в подъезде № 3 лифтов Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «ГК «ВиТэрна», ООО «СИОН» и ООО «ЛИФТЛЕНД» (наиболее оптимальным было признано предложение «ГК «ВиТэрна»);
- для выполнения работ по ремонту гидроизоляции кровли Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «АЛЬП-ПРОФ», ООО «Дом Экспертиза», ООО «ПРОМСТРОЙ» и ООО «ПРОФЕКТА» (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «АЛЬП-ПРОФ»);
- для приобретения и установки оборудования детской площадки Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «Компан», ООО «ТД Новые Горизонты и К» и ООО «ТД Игровой Мир» (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «ТД Новые Горизонты и К»);
- для замены трансформаторов тока и электросчётчиков ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «РЭМКОМ» и АО «Мосэнергосбыт» (наиболее оптимальным было признано предложение АО «Мосэнергосбыт»);
- для выполнения электроизмерительных работ ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «ЭЛЕКТРОМИН» и ООО «МОСЭНЕРГОТЕСТ» (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «ЭЛЕКТРОМИН»);
- для выполнения работ по уточнению границ земельного участка Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «МосGeoКом» и ИП Сереженко Анны Казбулатовны (наиболее оптимальным было признано предложение ИП Сереженко Анны Казбулатовны);

- для выполнения капитального ремонта участков фасада Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «Дом Экспертиза», ИП Пеньковой В.И. и ООО «НовиКон» (наиболее оптимальным было признано предложение ИП Пеньковой В.И.);
- для выполнения капитального ремонта площадных участков фасада Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» были получены коммерческие предложения от ООО «ДОМ-ЭКСПЕРТИЗА», ИП Пеньковой В.И. и ООО «НовиКон» (наиболее оптимальным было признано предложение ООО «ДОМ-ЭКСПЕРТИЗА»).

Хозяйственные договоры, заключенные ТСЖ в 2019 году:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
04.03.2019	1-0402-19	ООО «Вентсистем»	Тепловизионное обследование фасада Дома
15.03.2019	б/н	Зубко Андрей Александрович	Оказание услуг по уходу за зелеными насаждениями
29.05.2019	29-05-19/11	ООО «Капитал»	Кадастровые работы по выносу границ земельного участка МКД
07.06.2019	БН-0045882	Индивидуальный предприниматель Арасланова Ольга Геннадиевна	Заполнение бухгалтерской базы в программе 1С
13.06.2019	13-06-2019	ООО «ЭнергоМет»	Утилизация батареек
17.06.2019	17-06-19А	ООО «АЛЬП-ПРОФ»	Капремонт кровли
24.06.2019	б/н	ООО «ГК «ВиТэрна»	Капремонт, замена канатоведущего шкива (КВШ) лифта в подъезде № 4
19.07.2019	б/н	ООО «ГидроПолимер-Стиль»	Гидроизоляция подвальных помещений инъекционным методом
07.08.2019	1.6/L	ООО «Торговый Дом Новые Горизонты и К» Александрович	Детское оборудование на детской площадке (качели)
09.08.2019	Д-072-19080647-1-90	АО «Мосэнергосбыт»	Замена электросчетчиков и трансформаторов Тока
14.08.2019	б/н	ООО «ГидроПолимер-Стиль»	Гидроизоляция подвальных помещений инъекционным методом
10.09.2019	б/н	Индивидуальный предприниматель Сереженко Анна Казбулатовна	Уточнение границ земельного участка МКД
24.09.2019	б/н	ООО «Дом - Экспертиза»	Капремонт, утепление фасада
30.09.2019	09/19-М-К	ООО «ГК «ВиТэрна»	Капремонт, замена канатоведущего шкива (КВШ) лифта в под № 2 и ремонт двигателя в под № 3
25.10.2019	1.11/L	ООО «Торговый Дом Новые Горизонты и К» Александрович	Детское оборудование на детской площадке (Лепесток, замена сидушек на качелях замена сетки на горке)
11.12.2019	Серия 111 № VSKX119985436136000	Страховое акционерное общество «ВСК»	Страхование гражданской ответственности владельца лифтов

### 3. Работы, выполненные ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» в 2019 году

В 2019 г. ТСЖ реализовывало план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества.

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

ТСЖ осуществляло контроль выполнения работ и их документальное оформление.

В июне-июле 2019 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. Уточнение границ земельного участка Дома ТСЖ «Мичуринский проспект, 39» с занесением данных в Росреестр.
2. Осмотры общедомовых инженерных систем, расположенных в квартирах Дома, с целью проверки их технического и санитарного состояния, фиксация результатов осмотра в соответствующих актах.
3. Замена электросчетчиков и трансформаторов тока ОДПУ в ВРУ Дома.
4. Программирование электросчетчиков ОДПУ в ВРУ Дома.
5. Замена аккумуляторов в РИП пожарной системы Дома.
6. Комплексное испытание пожарной системы Дома.
7. Замена неисправных звуковых оповещателей и световых табло оповещение о пожаре в МОП Дома.
8. Замена преобразователя в системе АСКУВ.
9. Замена частотного преобразователя SINUS-K 4T-0020-0017-N-D 380-400В 11кВт 24А на системе вытяжной вентиляции ВІР.
10. Устранение протечек в подвале Дома методом инъектирования.
11. Капитальный ремонт ½ кровли. Дома.
12. Приобретение и установка игрового оборудования на детской площадке.
13. Частичное восстановление и покраска фасада Дома.
14. Частичная замена парковочных столбиков.
15. Тепловизионное обследование фасада Дома с техническим заключением.
16. Замена штор ПВХ на беседке Дома.
17. Замена жесткого диска в системе СКД.
18. Приобретение преобразователя для электронного протокола показаний теплового счетчика КМ-5.
19. Установка электрообогревателя в беседку на территории Дома.
20. Приобретение Керхера для мытья фасада, отмостки Дома и тротуаров на придомовой территории.
21. Приобретение сварочного аппарата.
22. Приобретение грунта и подсыпка его на газоны на придомовой территории.
23. Замена песка в песочницах детской площадки Дома.
24. Замена светильников в МОП Дома на светодиодные аналоги.
25. Проведен комплекс электроизмерительных работ электроустановки Дома с техническим заключением.
26. Проведен лабораторный анализ холодной воды Дома (результат в норме).
27. Замена магнитного пускателя в ИТП на отоплении.
28. Замена КВШ лифтов во 2 и 4 подъездах.
29. Ремонт двигателя грузового лифта в 3 подъезде.
30. Замена облицовки купе кабины грузового лифта в подъезде № 3.
31. Приобретение тепловизора для самостоятельного определения утечки тепла в помещениях.
32. Страхование гражданской ответственности владельца лифтов.
33. Утилизация батареек.
34. Дополнительное озеленение территории Дома.
35. Формирование запаса экологически безопасных противогололедных средств.

36. Протяжка креплений ограждения спортивной площадки.
37. Новогоднее украшение в подъездах и на территории Дома, а также организация праздника Масленица с угощениями.
38. Покраска забора, ворот и четырех калиток ограждения территории Дома.
39. Гидропневматическая промывка теплообменников системы отопления Дома (в ИТП Дома).
40. Регулярная промывка стояков горячего и холодного водоснабжения Дома для устранения ржавчины из воды.
41. Локальный ремонт мест общего пользования Дома:
  - покраска стен и потолков мест общего пользования (в том числе лифтовых холлов подземных этажей) Дома;
  - ремонт колонн в паркинге Дома.
42. Комплексные работы по благоустройству придомовой территории: подкормка и восстановление газона, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, посадка кустарников, деревьев, покраска скамеек, малых форм на детской площадке, металлических ограждений, обновление разметки на стоянке спецтехники, размещение садовой мебели в беседке, обновили таблички на газонах «Выгул собак запрещен», приобретение тележки для работ по благоустройству территории.
43. Техническое освидетельствование лифтов с привлечением испытательной лаборатории.
44. Поддержка сайта ТСЖ.

#### **4. Контроль выполнения собственниками ремонтных работ в помещениях Дома**

В 2019 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 31.12.2019 в Доме:

- выполнены ремонтные работы в **231** квартирах и в **8** нежилых помещениях;
- производятся ремонтные работы в **3** квартирах;
- не начаты ремонтные работы в **6** квартирах.

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 31.12.2019 пожарная сигнализация:

- находится в работоспособном состоянии в **195** квартирах;
- находится в отключённом состоянии в **44** 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.

#### **5. Противопожарные мероприятия**

В 2019 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).

В 2019 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов, была существенно изменена система их учета.

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 25 % машиномест паркинга Дома.**

Необходимо ужесточить контроль исполнения собственниками помещений Дома требований пожарной безопасности.

В 2019 году проводились плановые испытания противопожарных систем.

В 2019 году случился пожар в подъезде № 4 на 6 этаже выгорел электросчетчик, сотрудники ЧОО «ТИТАН» и ООО «МАТОРИН-УЖН» сработали оперативно, был вызван экипаж пожарной службы МЧС, ни кто не пострадал.

#### 6. Мероприятия по энергосбережению

В 2019 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов.

Расход электроэнергии на общедомовые нужды в 2019 г. уменьшился на **2 231 кВт** (по сравнению с показателями 2018 г.).

В части квартир Дома ТСЖ были введены в эксплуатацию приборы учета тепловой энергии (установка и поверка индивидуальных теплосчетчиков осуществляется за счет собственников соответствующих помещений).

В целях экономии электроэнергии и соблюдения требований, установленных статьей 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». ТСЖ проводило мероприятия по экономии электроэнергии, в частности, в паркинге производилась замена ламп на энергосберегающие аналоги, а также в местах общего пользования на каждом этаже около клапанов мусоропровода произведена замена светильников с встроенными датчиками движения и звука.

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

В 2019 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 и взносов на капитальный ремонт 8% собственников квартир и собственники 2 нежилых помещений.

С указанными собственниками постоянно ведется работа по напоминанию о задолженности по телефону и почтовыми уведомлениями, а также досудебная подготовка ко взысканию долгов через суд.

В 2019 году ТСЖ направило 28 заявлений о выдаче судебного приказа о взыскании платы за жилищно-коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт общего имущества.

Следует отметить, что значительную часть дебиторской задолженности ТСЖ составляют долги органов государственной власти и государственных организаций.

По разным искам ТСЖ получено в рамках исполнительного производства в 2019 году 2 703 048,81 рублей за жилищно-коммунальные услуги и 289 212,86 рублей за капитальный ремонт общего имущества.

В целом наблюдается тенденция на сокращение количества должников, однако представляется, что в 2020 году проблема нарушения сроков оплаты коммунальных платежей собственниками помещений останется актуальной.

#### 8. Финансовая информация ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»

Показатель	По состоянию на 31.12.2019
Денежные средства на расчетном счете	<b>359 140,69</b>
Задолженность за принадлежащие городу Москве и федеральными органам квартир по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31 декабря 2019 г.	<b>77 008,49</b>
Задолженность за принадлежащие городу Москве машиноместа по оплате	<b>1 226 800,07</b>

жилищно-коммунальных услуг на 31 декабря 2019 г.	
Задолженность остальных собственников квартир и машиномест по оплате жилищно-коммунальных услуг на 31 декабря 2019 г. (включая начисления за декабрь 2019 года)	5 590 156,00
Просроченная задолженность за машиноместа и квартиры	3 607 199,42
Авансы собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг	1 577 032,00
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 715 805,06
Денежные средства (взносы на капитальный ремонт) на специальном счете	14 664 944,11
Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт	2 792 984,00
Денежные средства, размещенные на депозите	11 000 000,00
Поступления от аренды общего имущества	2 288 757,00
Доходы по депозитам (основной счет)	456 475,88
Доходы от размещения неснижаемого остатка на счете капитального ремонта	412 090,52

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

В 2019 году было проведено двадцать два заседания 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 апреле - мае 2019 г. в форме очно-заочного голосования было проведено годовое общее собрание собственников помещений Дома, в форме заочного голосования – годовое общее собрание членов ТСЖ, на которых обсуждались вопросы эксплуатации Дома и деятельности ТСЖ в 2019 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 2020 год

Направления работы Правления ТСЖ в 2020 году:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием членов ТСЖ;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведенных в 2020 году;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- продолжение реализации энергосберегающих мероприятий (в том числе установка светодиодных ламп и др.);
- оптимизация работы по сбору коммунальных платежей;
- 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;
- внедрение мобильного приложения «СуперДом» для оптимизации взаимодействия ТСЖ, сотрудников охраны, технических служб и жителей Дома;
- организация работ по благоустройству территории Дома;
- перенос ограждения территории Дома на границу земельного участка, предусмотренную кадастровой документацией;
- организация сайта ТСЖ.

Председатель Правления  
ТСЖ «Мичуринский проспект, 39»



И.А. Сенцова