

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «УДАЛЬЦОВА 79-81»

РОССИЯ, ГОРОД МОСКВА, УЛ. УДАЛЬЦОВА, Д. 79
ОГРН: 1047796176592, ИНН: 7729504859, КПП: 772901001

МОСКВА

18 АПРЕЛЯ 2018 Г.

Отчет правления ТСЖ «Удальцова 79-81» за 2017 год

1. Общая информация об управляющей компании
2. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы;
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности;
4. Юридическая деятельность ТСЖ;
5. Работа по договорам с основными подрядчиками;
6. Основные итоги деятельности ТСЖ в 2017 г.
7. Перечень первоочередных вопросов для решения в 2018 г.

На собрание приглашены:

- управляющий эксплуатирующей компании «Жилищный сервис» - **Алексеев Иван Александрович**;
- юрист, представляющий интересы ТСЖ – **Кузьмин Денис Николаевич**;
- руководство охранного предприятия

1. Общая информация

Многоквартирный дом – это сложный технический объект, которым необходимо умело управлять и содержать его. От качества управления зависит комфортность проживания в доме, потребительская стоимость каждой отдельной квартиры и нежилого помещения.

Управление многоквартирным домом – это деятельность:

- по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания;
- по надлежащему содержанию дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости;
- своевременному ремонту общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов;
- по решению вопросов владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения указанным имуществом;
- по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Управление жилищным фондом:

- организация эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работ с нанимателями и арендаторами.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает управление, техническое обслуживание и ремонт, санитарное содержание.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Санитарное содержание:

- уборка мест общего пользования;
- уборка придомовой территории;
- уход за зелеными насаждениями.

Общее имущество в многоквартирном доме определяется [Жилищным кодексом РФ](#). К нему, в частности, относятся ([п.1 ст. 36 ЖК РФ](#)):

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме, в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Аналогичные положения содержатся в [Гражданском кодексе РФ](#): собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры ([п. 1 ст. 290 ГК РФ](#)).

Уточним: собственникам жилых и нежилых помещений принадлежит общее имущество в МКД на праве общей долевой собственности независимо от создания товарищества собственников недвижимости (ТСЖ) и членства в нем ([п. 40](#) разъяснений [постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25](#)).

Состав общего имущества в МКД конкретизирован в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. [постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491](#) (далее – Правила содержания).

Граница раздела ответственности между УО и собственником в МКД

Граница раздела ответственности между УО и собственником *на системах отопления, ГВС и ХВС* – это первое отключающее устройство (запорно-регулирующий кран) на ответвлении от стояка. Стояковые трубопроводы и первое отключающее устройство обслуживает УО, все, что присоединено после этого устройства, – собственник помещения.

Канализационный стояк в квартире, а также тройник канализационного стояка до его стыкового соединения с внутриквартирным трубопроводом или сантехническим прибором обслуживает УО. Все, что находится на системе канализации после этого соединения, – ответственность собственника помещения.

В системе электроснабжения граница ответственности проходит по месту присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием относятся к личному имуществу собственника помещения.

Окна, двери и внутренняя отделка квартиры – также личное имущество собственника помещения и соответственно ремонтируются за его счет. Несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты – зона ответственности УО.

Справочные данные по домам:

Дом 79

Количество этажей	22-22-20
Количество подъездов	3
Количество квартир	192
Общая площадь жилых помещений	22535,14 кв.м
Общая площадь нежилых помещений	2066,50 кв.м

Дом 81

Количество этажей	16-9
Количество подъездов	2
Количество квартир	69
Общая площадь жилых помещений	9146,20 кв.м
Общая площадь нежилых помещений	337,90 кв.м

Всего в двух домах - 261 квартира
- 327 м/мест (6095 кв.м.) - подземный паркинг

Проживают: дом 79 - 452 чел, зарегистрировано – 334 чел.
дом 81 - 168 чел, зарегистрировано – 130 чел.

Состав правления ТСЖ в 2017 г. (всего 9 человек):

1. Бугаенко Игорь Иванович (д.79)
2. Долгова Наталия Вадимовна (д.79)
3. Железняк Игорь Николаевич (д.79)
4. Носиков Виктор Владимирович (д.79)
5. Снегов Денис Михайлович (д.79)
6. Рябцев Евгений Владимирович (д.81)
7. Увачев Александр Михайлович (д.79)
8. Ходакова Марина Александровна (д.79)
9. Черняк Наталья Валерьевна (д.81)

Список основных договоров ТСЖ:

1. МГУП «Мосводоканал» № 405299 от 01.08.2009
2. АО «МОЭК» (теплоснабжение) №08.707075-ТЭ от 01.08.2009
3. АО «Мосэнергосбыт» (электроснабжение) №97937166 от 15.02.2010
4. ООО «Жилищный сервис» (эксплуатация домов) № 6 от 24.04.2011
5. ООО ЧОО «Империя безопасности» (охрана) № Б-02/2012 от 15.12.2012
6. ООО «Модтфил» (лифты) № 30-02/11 от 01.02.2011
7. ООО «Экопром» (вывоз мусора) № 401М от 01.08.2011

2. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы

Статьей 154 ЖК РФ установлена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, которая состоит из:

1. платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе - платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

2. платы за коммунальные услуги (в том числе - плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым Постановлением Правительства Москвы ежегодно.

СУБСИДИИ:

Льготы по ЖКУ получают 6 категорий льготников (ветераны войны и труда, инвалиды и многодетные семьи), компенсацию за предоставление этих льгот ТСЖ получает из городского бюджета, это так называемая «компенсация выпадающих доходов», в среднем = 70 689 руб./месяц.

Основные показатели финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017 г.

Финансовое положение и финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за 2017 год проверены ревизионной комиссией. Отчет Ревизионной комиссии – в отдельном документе.

Особо отмечу задолженность собственников жилых и нежилых помещений в МКД:

1. Общая сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений в МКД 79, 81 и паркинга, на 31.12.2017 года составляет – 1 192 797,20 рублей, в том числе:

- задолженность собственников квартир дома 79 составляет – **252 305,45 рублей;**
- задолженность собственников квартир дома 81 составляет – **80 048,88 рублей;**
- задолженность собственников машиномест составляет – **771 560,59 рублей.**
- задолженность нежилых помещений составляет – **88 882,28 рублей.**

2. задолженность перед ТСЖ по взносам на капитальный ремонт на 01.01.2018 года составляет: 1 524 149,43 руб. (с учетом выставленных текущих счетов).

данные по платежам в фонд кап ремонта МКД на 01.01.2018:	начислено взносов	оплачено взносов	процент оплаты взносов на капитальный ремонт 01.01.2017
Дом 79	12 210 133,0	11 736 521,0	96,12 %
Дом 81	5 595 386,0	4 874 515,0	87,11 %

3. задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01.2018 отсутствует.

Юридическая деятельность ТСЖ в 2017 г.

Правление ТСЖ ведет постоянную юридическую работу, которая состоит из:

1. Ведение судебных процессов в разных инстанциях, включая исполнительное производство: - 11 судебных и досудебных споров на 01.03.2018 г.
2. Ведение юридической переписки с органами государственной власти и гражданами.
3. Договорная работа.
4. Претензионная работа (в том числе составление и направление претензий о взыскании денежных средств, о надлежащем исполнении договорных обязательств).
5. Участие в организации общих собраний собственников/членов ТСЖ по различным вопросам.
6. Подготовка документов для принятия управленческих решений правлением ТСЖ.

Основные итоги деятельности ТСЖ в 2017 году

Эксплуатирующая компания ООО «Жилищный сервис»

ТСЖ с 2011 года сотрудничает с эксплуатирующей компанией «Жилищный сервис».

Работа по охране территории МКД

С 15 декабря 2012 года ТСЖ заключило договор на охрану территории – с Частным Охранным Предприятием ЧОП «Империya Безопасности».

сальдо по р/счету на 01.01.2017 / руб.	13 281 049,09	сбербанк, уралсиб, кап. ремонт
	Поступление на расчетный счет	
Поступления от жильцов	32 697 269,65	поступление оплаты от жильцов
Департамент финансов ГКУ ГЦЖС	777 110,92	возмещение льгот из бюджета
Поступления от коммерческой деятельности	5 540 042,76	аренда нежилых помещений, реклама, пени
Получены проценты от банка	74 424,00	по спец счету капитального ремонта
Поступления от собственников на капитальный ремонт	7 132 585,13	специальные счет на капитальный ремонт домов 79 и 81
возмещение	29 715,60	
	46 251 148,06	

	Расходы обязательные	
ООО "ЖС"	7 238 000,00	тех. обслуживание домов и паркинга
ЧОП Империя Безопасности	4 290 000,00	охрана
Группа Ренессанс Страхования	6 000,00	страхование лифтов
ООО Экопром	512 500,00	вывоз мусора
ООО Модтфил	834 615,38	обслуживание лифтов основной дог
ООО Модтфил	14 160,21	замена КВШ
ООО Модтфил	49 472,40	плата тормоза
ООО МО Анком	168 624,00	обслуживание домофонов
ООО Линдстрем	93 096,10	чистка ковриков в подъездах
Кузьмин Денис	370 000,00	юрист
Денисенко Петр	93 960,00	программист
МГТС, МТС	41 600,52	телефоны
МОЭК	12 417 097,69	отопление, горячая вода
Мосводоканал	657 708,03	холодная вода и водоотведение
Мосэнергосбыт	1 796 146,64	электроэнергия МОП
Мосэнергосбыт	33 900,00	замена приборов
Московский кредитный банк	212 696,07	комиссия банка за переводы жильцов
ООО Торакс	89 400,00	ТО системы видеонаблюдения
ТЦ Комус	88 569,41	хозтовары
Комиссия банков	97 035,44	Сбербанк, Уралсиб,
Заработная плата	4 194 806,45	выплачена з/плата
Налоги с з/платы	1 708 913,38	пф и ФСС ндфл
Налог УСН	169 927,00	налог
госпошлина	93 541,58	суды
Итого/ руб.	35 271 770,30	

	Прочие расходы	
ИП Бачурин	17 685,00	перезарядка огнетушителей
ООО Цветком	15 602,00	рассада для клумб
ООО Валекс	20 700,00	парковочные столбики
СКБ Контур	4 750,00	продление
ИП Ясенев Д.В.	44 617,00	зеленые насаждения
ООО Гарант Сервис	34 220,00	дверь металлическая
ООО Инктоп	52 034,00	картриджи и бумага
ООО Компания Е27	128 212,62	лампы, датчики движения
ООО Мегабит	24 388,00	монитор
ООО Металл-ДК	4 140,00	уголок,, полоса
ООО МетПрофиль	4 000,00	лист железа
ООО Московский оконный сервис	13 062,50	стеклопакет для двери
ООО Пластика окон	165 000,00	двери алюминиевые входные
ООО Салина Трейд	8 389,80	противогололедный материал
ООО Сделай своими руками	14 842,76	плитка
ООО ЭкоТрейд	6 680,00	штукатурка цокольная
ООО СтройТерминалЦентрКрасок	191 781,60	краска
ООО Торговый дом БНТ	65 314,80	извещатели пожарные, аккумуляторы
МЦФЭР-пресс	67 282,00	подписка на журнал
НПП Экотром	19 279,43	обезвреживание люминесцентных ламп
ООО Мастер Сервис	26 200,00	за ремонт шлагбаума
Региональный Сетевой Информационный Центр	3 998,00	продление домена
ООО Торакс Инжиниринг	1 250,00	замена блока питания
ООО АБС -Софт	9 000,00	обслуживание программы кварплата
ОАО ССК	723 060,00	приобретение помещений
ОАО ССК	1 421 400,00	приобретение помещений
ОАО ССК	126 690,00	приобретение помещений
ООО СистемПро	13 500,00	доводчики дверные
ООО Арстем	20 307,35	стекло армированное для подъезда
Хозяйственные нужды	158 196,36	бумага, картриджи, хоз. Инвентарь
ООО УТС ТехноНиколь	9 258,97	техноэласт
ООО Джиэль	12 500,00	шары в подъезды к 8 марта
ООО ЖС	20 000,00	ремонт крыши вент шахты
ООО ЖС	7 722,00	плитка керамическая
ООО ЖС	12 766,00	пружина ворот гаража
ООО ЖС	235 000,00	установка кнопок на калитках
ООО ЖС	9 000,00	крепление фасадных металл. Ограждений
Итого прочие	3 711 830,19	
Всего потрачено	38 983 600,49	
сальдо на 01.01.2018 г. на р/счетах / руб.	20 548 597,08	Сбербанк, Уралсиб, капитальный ремонт

Перечень первоочередных задач для решения в 2018 г.

- 1) организационная работа правления ТСЖ;
- 2) юридическое сопровождение деятельности ТСЖ;
- 3) взаимодействие с исполнительными органами власти;
- 4) гидроизоляция паркинга (гаража) за счет средств по кап. ремонту;
- 5) вопрос по земельному участку;
- 6) контроль и взаимодействие с эксплуатирующей компанией ООО «Жилищный сервис» за состоянием конструкций и инженерных систем МКД;
- 7) благоустройство территории;
- 8) модернизация охранно-пожарной сигнализации паркинга и домов;
- 9) ремонтные работы общедомового имущества.

Председатель правления ТСЖ

Железняк И.Н.

Главный бухгалтер

Чередник С.А.

Информация по работе правления ТСЖ публикуется и обновляется на сайте ТСЖ U79-81.RU