

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «УДАЛЬЦОВА 79-81»

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

МОСКВА

08 апреля 2019 г.

Отчет правления ТСЖ «Удальцова 79-81» за 2018 год

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](#)).

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.

<p>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.</p>

Справочные данные по домам:

Дом 79 - год постройки

2004

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 - год постройки

2004

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 - 262 квартиры

Подземный паркинг - 327 м/мест (6095 кв.м.)

Проживают: дом 79 - 463 чел, зарегистрировано – 345 чел.
дом 81 - 166 чел, зарегистрировано – 127 чел.

Состав правления ТСЖ в 2018 году (всего 9 человек по Уставу):

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) № 08.707157Гвс, № 08.707157Тэ, № 08.707167Гвс, № 08.707167Тэ от 01.04.2012 года
3. АО «Мосэнергосбыт» (электроснабжение) № 97937166 от 15.02.2010
4. ООО «Жилищный сервис» (эксплуатация домов) № 6 от 24.04.2011- 30.11.2018 г.
5. ООО «СВ Инжиниринг» (эксплуатация домов) № Э7981 от 01.12.2018 - 17.06.2019 г.
6. ООО ЧОО «Империя безопасности» (охрана) № ИБ-03/2015 от 27.02.2015
7. ООО «Модтфил» (лифты) № 53-10/15 от 01.10.2015
8. ООО «Экопром» (вывоз мусора) № 334 от 01.11.2016

Сведения о ценах/тарифах на жилищно-коммунальные услуги

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 ежегодно по тарифам, устанавливаемым Постановлением Правительства Москвы.

2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 год
 Финансовое положение и финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ за 2018 год проверены ревизионной комиссией. Отчет Ревизионной комиссии – в отдельном документе.
 Отдельный отчет по финансовой деятельности ТСЖ размещен на сайте ТСЖ.

2.1. Задолженность собственников жилых и нежилых помещений в МКД:

Общая сумма задолженности собственников жилых и нежилых помещений в МКД 79, 81 и паркинга, на 31.12.2018 года составляет: – **980 686,39 рублей**, в т.ч.:

- задолженность собственников квартир дома 79 составляет – **259 933,80 рублей**;
- задолженность собственников квартир дома 81 составляет – **78 996,59 рублей**;
- задолженность собственников машиномест составляет – **540 786,13 рублей**;
- задолженность нежилых помещений составляет – **100 969,87 рублей**.

2.2. Задолженность перед ТСЖ по взносам на капитальный ремонт на 01.01.2019 г. составляет: 1 799 816,60 руб. (с учетом выставленных текущих счетов).

платежи в фонд капремонта МКД на 01.01.2019			процент оплаты взносов на капитальный ремонт на 01.01.2019
	начислено взносов	оплачено взносов	
Дом 79	18 274 041,0	17 629 444,68	96,48 %
Дом 81	8 374 217,0	7 218 996,72	86,21 %

2.3. Задолженность ТСЖ перед поставщиками на 01.01.2019 отсутствует.

2.4. Субсидии: льготы по ЖКУ получают 6 категорий льготников (в частности, ветераны войны и труда, инвалиды, многодетные семьи), компенсацию за предоставление этих льгот ТСЖ получает из городского бюджета, это так называемая «компенсация выпадающих доходов», в среднем = 78982 руб./месяц.

2.5. Расшифровка статей дохода и расхода ТСЖ приведена в приложении № 1.

3. Юридическая деятельность в 2018 году

Правление ТСЖ ведет постоянную юридическую работу, которая состоит из:

1. Ведение судебных процессов в различных инстанциях, включая исполнительное производство: 12 судебных приказов получено о взыскании долгов в пользу ТСЖ по ЖКУ на 01.01.2019 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.

4. Перечень основных задач для решения в 2019 году

1. организационная работа правления ТСЖ;
2. юридическое сопровождение деятельности ТСЖ;
3. взаимодействие с исполнительными органами власти;
4. гидроизоляция паркинга (гаража) за счет средств спецсчета по капитальному ремонту;
5. контроль и взаимодействие с эксплуатирующей компанией ООО «СВ Инжиниринг», ООО «Жилищный сервис» за состоянием инженерных систем МКД;
6. благоустройство территории, в т.ч. зеленых насаждений;
7. модернизация охранно-пожарной сигнализации паркинга и дома 81;
8. ремонтные работы общедомового имущества (подъездов, фасада и др.)

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