«УТВЕРЖДЕНО»
на заседании правления
от «18» марта 2014 г.
протокол № 82
председатель правления ТСЖ «ШАНЦ»
А.М. Шафикова

Отчет о работе правления ТСЖ «ШАНЦ»
за период с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.

1. Состав правления ТСЖ «ШАНЦ»

Действующий состав правления: Богородская В.П. (кв.46), Калиниченко А.В. (кв.88), Коломийцева Н.А. (кв. 15), Медынский М.М. (кв.27), Назаренко Д.А. (кв.79), Шафикова А.М. (кв.91) были избраны на отчетно-выборном общем собрании членов ТСЖ «ШАНЦ», состоявшемся 01.04.2012 г. (протокол № 16 от 01.04.2012 г.). Жаркова Е.А. (кв.42) была избрана на общем собрании членов ТСЖ «ШАНЦ», состоявшемся 30 марта 2013 года (протокол №18 от 30.03.2013 г.)

На заседании правления (протокол от 01.04.2012 г. № 60) председателем правления была избрана Шафикова А.М.

За 2013 год было проведено 11 заседаний правлений, что зафиксировано в протоколах правления.

2. Состав ревизионной комиссии

Председатель ревизионной комиссии Савкина Л.И. (кв.123), члены ревизионной комиссии Егорова С.А.(кв.108), Свирелкина С.А.(кв.11) избраны на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол №16 от 01.04.2012 г.).

3. Сведения о лицах, имеющих право подписи финансовых и иных документов

С 14 мая 2008 г. – с момента регистрации в Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы (МИФНС) № 46 по г. Москве – правом первой подписи наделена действующий председатель правления Шафикова А.М., правом второй подписи (с момента зачисления в штат – приказ от 28 мая 2008 г. № 7) наделена гл.бухгалтер Товарищества Шашкова Е.А. (кв.8).

4. Состав сотрудников Товарищества и фонд заработной платы

В соответствии со штатным расписанием, утвержденным на Общем собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 16 от 30.03.2013 г.), состав и численность сотрудников Товарищества был определен в количестве 8 единиц: председатель, комендант, главный бухгалтер, 2 слесаря-сантехника, 2 электрика, уборщик. С указанными сотрудниками заключены в установленном порядке трудовые договоры, изданы соответствующие приказы об их назначении. Все сотрудники являются гражданами РФ.

Фонд оплаты труда составил 1843632 руб. вместе с налоговыми начислениями.

5. Коммунальные платежи собственников жилых помещений Товарищества

В 2013 г. собственники жилых помещений Товарищества осуществляли оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства г.Москвы от 27 ноября 2012 г. N 671-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2013 год».

ТСЖ «ШАНЦ» в своей работе руководствовалось действующим законодательством - принятым Правительством г.Москвы Постановлением от 24.04.2007 г. № 299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в г. Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации». В соответствии с данным постановлением

собственникам, имеющим единственное жилье и зарегистрированным в нем в установленном порядке начислялась субсидия по техническому обслуживанию в размере в 1 полугодии 314621,04 руб., во 2 полугодии 258247,80 руб., всего за год 572868,84 руб.

6. Работа с поставщиками услуг по техническому обслуживанию домовладения и с поставщиками коммунальных услуг.

Для технического обслуживания общего имущества Товарищества заключены или пролонгированы договоры (протокол заседания правления № 80 от 20.12.2013 г.) со следующими организациями:

- ГУП «Экотехпром» - вывоз, обезвреживание и переработка твердых бытовых отходов;
- МГУП «Мослифт» - техническое обслуживание лифтов;
- ООО «Спецмонтажналадка систем ДУ и ППА» - техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики;
- ООО «ЭнергоПожСервис» - электроизмерительные работы и замер сопротивления;
- ООО «Вентреммонтаж» - обслуживание вентиляционных каналов;
- ГУП МГЦД - дератизация и дезинфекция (профилактика появления грызунов) подвальных помещений и мусорокамер;
- ООО «РЕМСТРОМ» - аварийно-техническое обслуживание инженерных систем здания;
- ООО «ТБН энергосервис» - снятие показаний общедомового прибора учета горячей воды и отопления;
- ООО «Перспектива ТЦ» - обслуживание системы домофонов и видеонаблюдения;
- ОАО «Национальные кабельные сети» - за пользование городской сетью кабельного телевидения и сбор и перечисление абонентской платы;
- ФГУП «МГРС» - на эксплуатационно-техническое обслуживание абонентских радиоточек, сбор и перечисление абонентской платы;
- ОАО «МГТС» - об оказании услуг телефонной связи.

Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с договорами с организациями:

- МГУП «Мосводоканал» - на отпуск питьевой воды прием сточных вод в городскую канализацию (водоотведение);
- ОАО «Мосэнергосбыт» - на энергоснабжение помещения правления ТСЖ, лифтов и дежурное освещения мест общего пользования;
- ОАО «МОЭК» - на снабжение тепловой энергией жилищной организации, на потребление горячей воды.

Вышеуказанные организации исполняли договорные обязательства в полном объеме, своевременно оформлялись акты выполненных работ, на основании которых осуществлялись оплаты выполненных работ.

На текущий 2014 год Товарищество пролонгировало, либо подписало новые договоры с вышеуказанными организациями (протокол заседания правления №80 от 20 декабря 2013 г.).

С ООО «ТБН энергосервис» с февраля 2014 года договор расторгнут. Сведения в ресурсоснабжающую организацию ОАО «МОЭК» будут передаваться ежемесячно председателем.

7. Текущая деятельность правления, проведение ремонтных работ.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол №18 от 30 марта 2013 г.) были проведены следующие виды работ в соответствии с решениями правления, по заключенным договорам, с приобретением необходимых расходных материалов и оборудования.

Были приобретены светодиодные светильники для установки в лифтовых холлах 1 и 2 подъездов в ООО «ПромТоргПоставка». Общая стоимость закупок 48170 руб. Светильники установлены штатными электриками.

Проведены работы по прочистке системы канализации здания («лежаков», расположенных в подвале и на чердаке и квартирных стояков). Исполнитель ООО «Сотрудничество». Общая стоимость выполненных услуг по договору составила 40800 руб.

В соответствии с нормами содержания и эксплуатации здания жилой дом был подготовлен к зимнему отопительному сезону 2013-2014 г.г.

Был подготовлен акт готовности здания к отопительному сезону 2013-2014 г.г., подписанный представителями теплоснабжающей организации (ОАО «МОЭК»), акты обслуживающих организаций ООО «Спецмонтажналадка систем ДУ и ППА» (техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики) и ООО «Вентреммонтаж» (обслуживание вентиляционных каналов), паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях 2013-2014 г.г. Указанные документы были предоставлены в Государственную жилищную инспекцию г. Москвы и Управу района Чертаново Северное.

Проведена выборочная герметизация межпанельных швов квартир 11, 64, 95, 99 по письменным обращениям собственников о протечках швов с просьбой о проведении их герметизации. Исполнитель - ООО «СтройИмпекс». Общая сумма договора 46870-00 рублей.

Для проведения ремонта холла 1 этажа 2 подъезда были приобретены строительные материалы (плитка напольная и настенная, плиточный клей, водоэмульсионная краска, резиновые уголки и т.д.). Общая сумма закупок 48585-00 руб.

Приобретены и установлены в холле 1 этажа 2 подъезда почтовые ящики на сумму 26560-00 руб.

Для установки на почтовых ящиках приобретены таблички с номерами квартир и наименованием ТСЖ «ШАНЦ» в ИП Елистратов К.А. Общая сумма заказа 6060-00 руб. Установлены таблички штатным комендантом О.В. Зиколом.

Проведен ремонт холла 1 этажа 2 подъезда - демонтаж и укладка напольной плитки, подготовка стен, укладка настенной плитки, изготовление короба для батареи отопления с укладкой плитки, ремонтные работы по ликвидации трещин межпанельных шов стен и потолка, демонтаж и установка пандусов крылец 1 и 2 подъездов. Исполнитель по договору подряда №5 с Иванов В.Е. Стоимость работ по договору составила 114 тысяч рублей.

Для того чтобы избежать попадания осадков в металлические технологические ванны, установленные на чердаке дома под технологическими отверстиями, обеспечивающими вентиляцию в квартирах здания, были изготовлены и установлены металлические навесы. Также были изготовлены и установлены металлические навесы над шахтами мусоропровода на крыше. Указанные навесы установлены на 1 и 2 подъездах. Выполнены малярные работы - стен и потолков холла 1 этажа 2 подъезда, потолков прилифтовых холлов 1 и 2 подъездов после демонтажа старых светильников и установки светодиодных светильников. Стоимость работ по договору подряда №6 с Кириллиным А.С. составила 143500-00 рублей.

Выполнены аварийно-восстановительные работы лифтового оборудования. В первом подъезде - ремонт редуктора лебедки, стоимость работ по договору 30646-51 руб. Во втором подъезде - замена канато-ведущего шкива, отводного блока с техническим освидетельствованием, стоимость работ составила 67484-99 руб. Исполнитель - МГУП «Мослифт».

Для удобства собственников Товарищества заключено соглашение об обслуживание через терминалы ОАО Сбербанк России. Комиссия взимается с плательщиков - физических лиц в размере 1%. Товарищество комиссию не оплачивает.

К новому году были приобретены украшения для подъездов. 26 декабря был проведен новогодний праздник для детей собственников Товарищества на детской площадке с участием приглашенных артистов Снегурочки и Деда Мороза. Приобретены сладкие подарки, установлена и украшена ель на детской площадке дома – на сумму 8252-90 руб

В течение 2013 г. проводились регулярные осмотры и необходимые регламентные работы в поэтажных распределительных электрощитах и электрощитовой дома.

Проводились регулярные осмотры и обслуживание инженерных коммуникаций.

За период 2013 года на общем имуществе не было ни одного залития или других аварийных ситуаций.

Также штатными сотрудниками Товарищества осуществлялись работы по обслуживанию квартир собственников.

Средства из целевого фонда непредвиденных расходов (ЦФНР) на восстановление общего имущества в результате чрезвычайных ситуаций, созданного в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 14 от 27.03.2010 г.) в сумме 300 000 (триста тысяч) руб. не расходовались.

В 2013 г. были восстановлены вентиляционные каналы в квартирах: 1 подъезд - №13 (однокомнатная квартира), 2 подъезд – №№99, 111, 119 (большие двухкомнатные), №126 (малая двухкомнатная). Все работы велись на средства указанных квартир.

8. Страховние

В связи с истечением договора страхования гражданской ответственности Товарищества при эксплуатации опасных производственных объектов (лифтов) с САО «Гефест» был заключен договор страхования гражданской ответственности Товарищества при эксплуатации опасных производственных объектов (лифтов) с ЗАО САО «Гефест». Страховая сумма 10 млн. рублей, страховая премия к оплате 5 тысяч рублей.

В связи с окончанием срока действия договора страхования гражданской ответственности Товарищества перед третьими лицами со страховой компанией ЗАО САО «Гефест» был заключен договор страхования общегражданской ответственности Товарищества перед третьими лицами со страховой компанией СОАО «Национальная Страховая Группа».

Условия договора: страховая премия 20 тысяч руб., общая страховая сумма 1 млн. руб., общий лимит единовременного возмещения 100 тыс. руб., франшиза – 10 тысяч руб.

9. Придомовая парковка, охрана дома и придомовой территории

Ответственный по автопарковке – член правления Назаренко Д.А. (кв.79).

Членские взносы автовладельцев для одного машиноместа составляют 850 руб./месяц, для второго машиноместа - 1275 руб./месяц.

Членский взнос за услуги по охране дома для всех квартир составляет 20 руб./месяц с каждой квартиры.

В соответствии с договором от 30.09.2009 г. № 7, заключенным с ООО ЧОП «БУЛАТ», за охрану и безопасность (в т.ч. противопожарную) МКД и придомовой территории, а так же за размещение автотранспорта, отвечает указанное Общество.

На каждом из 2-х постов охраны посменно дежурят закрепленные сотрудники ЧОП (4 человека). В помещении, расположенном на 1 этаже 1 подъезда размещен круглосуточный пост оперативного дежурного, где посменно дежурят три сотрудника.

10. Земельный участок, уборка территории

Придомовой земельный участок Товарищества находится в собственности г. Москвы, в связи с этим уборка территории и оплата работ по уборке осуществляется из бюджетных средств города. В прошедшем году для работ на придомовой территории предоставлены три сотрудника (дворники), оплату которым производят из средств городского бюджета. Регулярно производился вывоз снега с территории на средства городской подрядной организации. Городскими службами был проведено восстановление газона вдоль торца 2 подъезда, покраска детской площадки.

В течение 2013 г. проводились работы по озеленению придомовой территории дома – были высажены цветы на клумбах, проводилась стрижка газонов и кустарника и т.д.

Управой района было предложено установить на парковке новые опоры мачт освещения (столбы). По этому вопросу было проведен опрос автовладельцев. В связи с отсутствием уверенности в качестве и сроках предложенных работ от работ правление отказалось.

11. Общие собрания: собственников помещений, членов ТСЖ «ШАНЦ», проведенные в 2013 году

- собственников помещений - 30 марта 2013 г. (протокол № 6);
- членов ТСЖ «ШАНЦ» - 30 марта 2013 г. (протокол № 18).

12. План работы правления на 2014 г.

Планируемые ремонтные работы

В своей работе правление будет руководствоваться законодательными документами РФ и правительства г. Москвы.

Граждане соседних домов обращаются в различные городские службы с требованием немедленно демонтировать металлическое ограждение на придомовой территории нашего Товарищества. Правление выносит на общее собрание собственников Товарищества вопрос об обращении в совет депутатов муниципального округа Чертаново Северное в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 428-ПП от 2 июля 2013 года «О Порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве» для получении разрешения на установленное металлическое ограждение. Так же будет избран уполномоченный на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с установкой ограждающих устройств.

Вопрос об оформлении в собственность земли, на которой расположен дом и придомового участка будет решаться на собрании, которое будет проведено в заочной форме в 2014 году.

31 января 2014 г. ОАО «МОЭК» подало иск в арбитражный суд г. Москвы о взыскании с нашего товарищества 382 тыс. руб. Долг возник в 2011 году в результате не согласованности тарифов между ОАО «МОЭК» и региональным энергетическим комитетом, устанавливающим тарифы на энергоресурсы. Для населения был установлен тариф на горячую воду за 1 куб.м., а для правления как для юридического лица по гигакаллориям. Высокая температура нагревания воды дала эту разницу. Что являлось прямым нарушением договора и законодательства. Правление отказывалось оплачивать разницу. Были проведены консультации с юристами, составлен пакет документов для суда. Однако ОАО «МОЭК» 28 февраля 2014 г. отозвало иск, теперь в результате истечения искового срока долг в течение 2014 года будет списан.

В январе 2014 года был произведен перерасчет для собственников за отопление.

В связи с обращением собственников с просьбой проводить вывоз крупногабаритного мусора за счет технического обслуживания правление выносит на обсуждение этот вопрос на предстоящее собрание.

По решению Префектуры ЮАО и Управы р-на Чертаново Северное после событий в Бирюлево 13 октября 2013 г. проводились проверки чердаков и подвалов на наличие работников-мигрантов.

Правление выносит на обсуждение на общее собрание собственников Товарищества вопрос о временном нахождении на период работы в оборудованной комнате отдыха технического подполья (подвала) штатного сотрудника Товарищества.

Также разрешить правлению использовать помещения техподполья для складирования негорючих материалов и инвентаря, необходимого для безаварийной эксплуатации здания и выполнения санитарно-гигиенических мер.

В 2014г. проводится плановая проверка всех домов ЖСК и ТСЖ нашего района по соблюдению требований противопожарного режима. Основные требования противопожарного режима изложены в Постановлении Правительства РФ № 390 от 25.04.12г. Для жилых домов и их жителей основные требования изложены в пп.23 «ж», «к» и 36 «а» и «б». Они сводятся к тому, чтобы не загромождать эвакуационные проходы (этажные холлы) вещами, мебелью, другими предметами. Двери к эвакуационным проходам (со стороны квартир) не должны блокироваться, т.е. должны свободно открываться без ключа (задвижкой, вертушкой). Ответственность за нарушения данных правил несет собственник и управляющая компания -

ТСЖ. Для ТСЖ минимальный размер штрафа 150 тыс. руб. Очевидно, что уплаченный штраф придется взимать с собственников квартир, нарушающих вышеназванные требования.

Двери на лестничных клетках должны быть противопожарными, эта работа включена в смету предстоящего ремонта.

Также правлению необходимо будет заключить ряд договоров, касающихся пожарной безопасности: на обучение ответственного за пожарную безопасность, испытаний ограждающих парапетов на крыше дома, испытаний пожарных кранов на водоотдачу, перекатки пожарных рукавов (или приобретения новых, если это обойдется дешевле).

В январе 2014 года приобретена снегоуборочная машина в связи с большим сроком использования имеющейся техники и ее значительным износом, стоимость73 460-00 руб.

Будет проведена плановая поверка приборов учета потребления отопления и горячей воды (ориентировочно 52 тыс. руб.).

В связи с увеличением автомобильного движения в ночной период на придомовой парковке необходимо установить автоматические распашные ворота. Средняя стоимость с установкой такого оборудования составляет 110 тысяч рублей.

Планируется ремонт: холла 1 этажа 1 подъезда с заменой напольной и укладкой настенной плитки, ремонтом потолка и стен, замена дверей на лестницу 1 и 2 подъезда на металлические противопожарные, потолков и стен черных лестниц 1 и 2 подъездов, ремонт откосов окон в прилифтовых холлах и на лестницах с укладцой плитки, ремонт стен и потолка в электрощитовой, замена дверей в мусорокамерах 1 и 2 подъезда (если заменят асфальт перед домом), выборочный ремонт, покраска стен стадиона, выборочная покраска большого металлического ограждения.

При проведении ремонтных работ будут приобретены и установлены: почтовые ящики с замками и номерами квартир в 1 подъезде, доводчики для установки на всех этажных дверях лестниц 1 и 2 подъездов, поручни из ПВХ на лестницах 1 и 2 подъездов.

Ориентировочная стоимость оборудования, расходных материалов и ремонтных работ 1 040 166 руб. Членский взнос остается на уровне 2014 года и составляет 5,95 руб.

Будут продолжены регулярные осмотры и необходимые регламентные работы на электрооборудовании, инженерных коммуникациях (тепло- и водоснабжающее оборудование), работы по приведению в изначальное состояние вентиляционных коробов в квартирах собственников жилых помещений нашего многоквартирного дома, по погашению задолженностей собственниками помещений по коммунальным и иным платежам.

Правление планирует вновь застраховать ответственность Товарищества перед третьими лицами (за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу потерпевших).

Будет проведена покраска стен ограждения стадиона и выборочно металлического ограждения (работа оплачивается из городских средств, краска за счет Товарищества).

Структурами города, которые финансируются за счет бюджетных средств на текущий год запланировано: замена малых архитектурных форм на детской площадке, замена асфальтового покрытия перед зданием дома, замена малых металлических ограждений вокруг всего дома. Правление будет контролировать выполнение всех перечисленных работ.

Планируется проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории Товарищества.

Планируется проведение новогоднего праздника.

Стремительно меняются условия жизни в нашей стране, особенно в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Наше Товарищество, как и многие, выбравшие полное самообслуживание, в значительной степени имеет лучшие условия. Все это зависит от выбора каждого собственника.

Правление надеется, что каждый собственник ТСЖ «ШАНЦ» найдет время и возможность для участия в предстоящих собраниях.