ОТЧЕТ

о деятельности Правления товарищества собственников жилья «Октябрьский переулок, 9», выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном дома с нежилыми помещениями и подземным паркингом, и исполнении сметы доходов и расходов в 2014 году

Москва, 2015

Оглавление

1. Общие сведения о ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» и составе правления 3
2. Деятельность правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» 3
3. Отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ 4
4. Отчет по исполнению сметы доходов и расходов в 2014 году 7
5. Работа правления с должниками 12
6. Работа правления с поставщиками коммунальных услуг и реализация мероприятий по энергосбережению 13
7. Ведение делопроизводства, документооборота, проведение инвентаризации, взаимодействие с государственными органами 15
8. Ведение бухгалтерского учета 16
Заключение 17
Приложения 17

1. Общие сведения о ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» и составе правления

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» зарегистрировано как самостоятельное юридическое лицо 24.03.2006г. и внесено 17.07.2008г. в Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы в качестве управляющей организации.

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» является единственной управляющей компанией многоквартирного дома №9 повышенной комфортности с подземным двухуровневым паркингом по Октябрьскому переулку согласно пункту 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Членами товарищества на 31.12.2014г. являются собственники, обладающие на основании данных свидетельства о собственности помещениями в размере 95,17% от общей площади помещений собственников многоквартирного дома с нежилыми помещениями и подземным паркингом. Деятельность ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» является легитимной.

В 2014 г. работало Правление ТСЖ «Октябрьский переулок, 9», сформированное в ноябре 2012 г. в следующем составе:

1. Блинов Михаил Анатольевич от Удмуртской Республики;
2. Бреннер Петр Генрихович;
3. Евтушенкова Лидия Петровна;
4. Жданов Дмитрий Федорович;
5. Коротков Юрий Васильевич;
6. Солнцева Наталья Ивановна;
7. Ткачев Игорь Валентинович;
8. Ульянов Сергей Александрович,

по решению Общего собрания членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» (Протокол от 15.11.2012г. №6).

26.12.2012г. большинством голосов членов правления Председателем правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» была избрана Солнцева Наталья Ивановна, заместителем Председателя правления - Ульянов Сергей Александрович (Протокол от 26.12.2012г. №16). Действующее Правление ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, Положению о правлении, руководствовалось принятыми на общих собраниях товарищества решениями и действующим законодательством Российской Федерации.

2. Деятельность правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9»

Заседания Правления в 2014 году проводились на регулярной основе, всего было проведено 9 заседаний Правления.

Заседания Правления проводились при наличии кворума. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимавших участие в заседании Правления. По итогам заседаний Правления составлялись Протоколы.

В 2014 году деятельность Правления проводилась в соответствии с положениями Устава ТСЖ «Октябрьский переулок, 9», Положением о правлении и действующими законодательными актами Российской Федерации.

Деятельность Правления основана на политике жесткого контроля выполнения условий договоров с поставщиками услуг или работ. Все акты выполненных работ/оказанных услуг подписывались исключительно после выполнения работ/оказания услуг в полном объеме, а также проведения выборочной проверки выполненных работ/оказанных услуг. В случае предоставления работ/услуг не надлежащего качества, Правлением проводилась работа по устранению всех выявленных недостатков, уменьшению цены договора либо смене компании.

3. Отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ

Согласно статьям 39 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерациии и в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491) собственники помещений обязаны содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома. Собственники помещений обязаны проводить текущий ремонт общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

В 2014 году силами сотрудников товарищества и специализированных подрядных организаций были осуществлены работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нежилыми помещениями и подземным паркингом в соответствии с планом работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2014 год (Приложение №1). Кроме того были выполнены следующие дополнительные ремонтно-восстановительные работы общего имущества в многоквартирном доме:

1. восстановление проектной системы энергосбережения;
2. монтаж во вводном распределительном устройстве (далее ВРУ) жилой части дома, с разводкой сети, монтажем проводов, подключением пусковых реле фотодатчика для автоматического отключения и включения освещения дома по группам №3 и №7;
3. восстановление освещения на этажах в соответствие с проектными группами №3 и №7;
4. замена этажных светильников на энергосберегающие светодиодные светильники (3 шт.) на 13 этаже, установка светильников с датчиком движения (4 шт.) на 7, 10, 12, 13 этажах;
5. установка светодиодных светильников (5 шт.) и светодиодных светильников с датчиком движения (5 шт.) на улице (входная группа);
6. установка дополнительного датчика движения у лифтовой группы паркинга на -1 уровне с монтажем распаячной коробки и монтажем питающих проводов;
7. установка электрокоробов и розеток в техническом помещении на 15 этаже;
8. перепрограммирование общедомовых электросчетчиков (7 шт.) в связи с переходом на «зимнее время»;
9. сбор и утилизация ртутных ламп;
10. модернизация системы ливневой канализации К-2 в паркинге на -1 уровне и на улице до колодца, согласно утвержденным изменениям к проекту;
11. заказ и замена ревизионных крышек ливневой канализации К-2 на 3, 4 этажах;
12. заделка кабалкой и герметиком приемных воронок на крыше 2 этажа (4 шт.) и соединение ливневой канализации в каб. 228 (Удмуртская Республика) для предупреждения протечек во время ливней;
13. замена вышедшего из строя вентилятора дымоудаления жилой части на крыше 15 этажа, поднятие на крышу 15 этажа и подключение нового вентилятора дымоудаления (300 кг);
14. замена сгоревшего электропривода на клапане дымоудаления жилой части на 10 этаже;
15. прокладка новой трассы с сигнальным кабелем, установка магнитного пускателя для подключения сработки 3-х лифтов паркинга при сигнале «пожарная тревога»;
16. зачистка от старой краски и окраска в 2 слоя металлического ограждения крыши 14 этажа;
17. зачистка от старой краски и окраска всех металлических элементов крыши 14, 15 этажей, включая вентиляторы дымоудаления (2 шт.), вентиляторы вытяжной вентиляции (2 шт.), каркасы, трубы, лестницу;
18. ремонт внешних колонн и покраска потолка (улица, входная группа в жилую часть);
19. покраска металлических дверей запасных выходов и служебных помещений (9 шт.), ограждений пандусов;
20. частичный ремонт с восстановлением гранитного цоколя фасада, ступеней в офисную часть здания, ступеней запасного выхода офиса, ступеней в ИТП;
21. ремонт пожарной лестницы с 1 по 15 этажи;
22. ремонт и покраска стен лифтовых холлов -1 и -2 уровней паркинга;

23. ремонт помещения насосной станции на -1 уровне паркинга;
24. замена плитки на балконах 3 и 14 этажей с монтажем гидроизоляции и восстановлением разуклонки пола балкона;
25. косметический ремонт потолка квартирного холла на 5 этаже, потолка балконного тамбура на 13 этаже, потолка и стен балконов на 3, 4, 5, 14 этажах, ремонт и покраска колонн на 3, 4, 5, 14 этажах;
26. косметический ремонт входной группы, дежурных помещений и холла 1 этажа;
27. монтаж декоративного карниза на откосах кровли балкона 14 этажа;
28. замена деревянной двери, обшитой металлическим листом, на противопожарную дверь с разбивкой проема и его последующего восстановления в техническом помещении на 15 этаже;
29. ремонт технического помещения на 15 этаже (укладка плитки, покраска стен и потолка);
30. замена щита автоматики управления насосами холодного водоснабжения (далее ХВС) Grundfos в индивидуальном тепловом пункте (далее ИТП);
31. поверка прибора учета тепловой энергии (ИТП);
32. замена теплоизоляции на трубопроводах горячего водоснабжения (далее ГВС), вентиляции и отопления в ИТП на теплоизоляцию K-flex с зачисткой трубопроводов от старой разрушенной теплоизоляции, зачисткой от ржавчины и окраской системы трубопроводов термостойкой краской, восстановление маркировки;
33. замена аварийного участка трубы трубопровода ГВС в ИТП ∅40мм с использованием газосварки при полном спуске горячей и холодной воды, и последующим заполнением системы водой и включением автоматики;
34. замена аварийной задвижки Naval в ИТП;
35. поверка/замена монометров, термометров, компенсаторов в ИТП;
36. замена шаровых кранов, прокладок, фланцев, установка спускных кранов в ИТП;
37. ремонт насосов Grundfos с заменой подшипников и уплотнителей на системе ГВС (2 шт.) и системе отопления (2 шт.);
38. опрессовка теплового ввода (ИТП) в составе мероприятий по подготовке к отопительному сезону 2014-2015гг.;
39. перерограммирование прибора управления системами ИТП «Мастер», наладка систем и запуск в автоматическом режиме работы;
40. замена теплоизоляции на теплоизоляцию K-flex на трубопроводах вентиляции и отопления паркинга в тепловом узле на -1 уровне паркинга;
41. монтаж теплоизоляции K-flex в элеваторном узле ГВС и отопления жилой части на 1 этаже;
42. монтаж защитных резиновых фартуков на гаражные ворота;
43. замена платы связи в переговорных устройствах кабин автомобильных лифтов для связи с дежурным лифтером;
44. замена датчика движения автомобильного лифта;
45. замена пружины привода гаражных ворот;
46. поверка и заправка огнетушителей, утилизации неисправных, закупка новых;
47. ремонтные работы на системе внутреннего пожарного водопровода – перемотка кранов на стояке пожарного водопровода жилой части (левый) на 1, 3 – 9 этажах;
48. замена разрушенных (аварийных) отводов ∅50 мм на 3, 4, 6, 8 этажах – срезание аварийных, установка новых отводов с использованием сварочного аппарата, накручивание на новые отводы кранов, покраска мест сварки;
49. восстановительные работы на системе автоматического оповещения о пожаре «Сигнал 2000»;
50. перемонтаж схемы автоматики в соответствии с проектом включения пожарных насосов В.2.1. (рабочий и резервный) в помещении насосной станции;
51. замена разбитого стеклопакета с установкой поворотно-откидного окна в техническом помещении на 15 этаже;
52. частичная замена ручек на дверях переходных балконов;
53. проведение работ по восстановлению фасада и несущей стены, разрушенной

собственником квартиры №2;

54. установка охранной системы «Аквастоп» в техническом помещении на 15 этаже;
55. замена сломанного (аварийного) шарового крана ∅25мм на стояке ГВС квартир №№ 3, 7, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29, 32, 35, 38;
56. прокладка и монтаж трассы водоснабжения с подключением к ХВС на -2 уровне паркинга для хозяйственных нужд;
57. изготовление и установка крышки на протяжной шкаф спецсвязи (Удмуртская Республика) в насосном помещении с применением сварочных работ;
58. подготовка и согласование проекта для прокладки оптоволоконной связи ОАО МГТС, монтаж оптоволоконного кабеля на входе в дом и разводка по этажам;
59. прокладка видеокабеля для установки 4-х дополнительных видеокамер у запасных выходов из жилой части и паркинга (улица), установка распределительных коробок (4 шт.), подключение видеокамер;
60. протяжка компьютерного кабеля по стоякам слаботочных систем с 15-го по 1-ый этаж.

В 2014 году была проведена генеральная уборка технических помещений и помещений общего имущества многоквартирного дома после окончания ремонтов.

За прошедший год в многоквартирном доме произошло несколько аварий:

- отключение автомата УЗО в этажном электрощитке по причине превышения допустимой мощности (15 кВт) (кв. №20, 38) и замыкания в электропроводке неисправных электроприборов (кв. №9, 10, 29);
- авария на системе отопления – разрыв непроектного крана на подводке к радиатору отопления, установленного на балконе (кв. №17);
- аварии на системах водоснабжения – микротрещины в трубах металлопласта ГВС и ХВС (кв. №28, 35), протечки с резьбовых соединений в сантехшкафу (кв. № 31);
- подтопление потолка в помещениях Удмуртской Республики по причине протечек из негерметичных и нецельносварных соединение труб ливневой канализации К-2 с принимающими воронками на крыше 2 этажа во время сильного ливня;
- засор канализации (Удмуртская Республика) из-за спуска в канализацию посторонних предметов.

Все вышеперечисленные аварийные ситуации были оперативно локализованы персоналом товарищества, а последствия были устранены в рабочем порядке.

Количество аварий на общедомовых системах за последний год снижено, количество ложных срабатываний систем пожарной безопасности сведено к «нулю».

Актуальными вопросами на сегодняшний день являются:

- восстановление системы отопления многоквартирного дома с заменой всех непроектных шаровых кранов на проектные терморегуляторы Danfoss и демонтажем всех непроектных (дополнительных) радиаторов отопления;
- восстановление в соответствии с проектом стояков системы отопления на участке квартир №38 и №39;
- восстановление балконных дверей и окон в квартирах, присоединивших балконы к общей площади жилого помещения без соответствующего согласования и наличия документов;
- демонтаж непроектных козырьков, установленных собственниками кв. №№ 32, 35, 36, 37, 38, падение льда с которых разрушает фасад здания, карниз на 6 этажа, кровлю и отлив 2 этажа;
- восстановление в соответствии с проектом многоквартирного дома фасада и несущей стены здания, самостоятельно демонтированной собственником кв. №1;
- приведение остекления балконов в соответствие с проектными цветовыми решениями;
- ремонт кровли 2, 14 и 15 этажей;
- ремонт квартирных холлов;
- восстановление проектного освещения на 3, 6, 8, 11 этажах;
- проведение работ по замене воронок на крыше 2 этажа и коленного участка из ПВХ системы ливневой канализации К-2;
- ремонт покрытия паркинга, поврежденного собственниками автомобилей, на которых установлены зимние шины с шипами.

4. Отчет по исполнению сметы доходов и расходов в 2014 году

Статьи затрат	Фактические расходы	Плановые показатели в разрезе статьи расходов по смете, руб.	Расхождение по смете, руб. (”+” - экономия, “-“- перерасход)	Примечание
1.Материальные расходы:	2 313 403,32	2 308 548,00	-4 855,32	*пп. 1.3.*
1.1.Расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:	2 177 558,37	2 183 748,00	6 189,63	
1.1.1.Расходы по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования, относящиесящегося к общему имуществу МКД	488 656,02	558 000,00	-69 343,98	
1.1.1.1.Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	240 000,00	240 000,00	0,00	
1.1.1.2.Поверка и модернизация общедомового теплосчетчика и комплекта термопреобразователей	17 700,00	22 200,00	4 500,00	
1.1.1.3.Техническое обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции гаража	61 500,00	66 000,00	4 500,00	
1.1.1.4.Запчасти и расходные материалы	57 045,02	16 800,00	-40 245,02	*Замена монометров, термометров, компенсаторов, кранов в ИТП*
1.1.1.5.Дополнительные ремонтные работы по ИТП, системе отопления и вентиляции	26 975,00	48 000,00	21 025,00	
1.1.1.6.Обслуживание системы ограничения доступа и видеодомофонной связи	54 440,00	66 000,00	11 560,00	
1.1.1.7.Дополнительные работы по СКУД и видеодомофонной связи	0,00	36 000,00	36 000,00	
1.1.1.8.Модернизация системы видеонаблюдения и дополнительные работы	24 624,00	24 000,00	-624,00	*Повышение цен в конце года*
1.1.1.9.Иные расходы	6 372,00	39 000,00	32 628,00	

1.1.2.Расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования	468 000,00	468 000,00	0,00	
1.1.3.Расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования	536 713,27	524 988,00	-11 725,27	*пп. 1.1.3.3.*
1.1.3.1.Техническое обслуживание 2-х автомобильных комплексов (автомобильный лифт с гаражными воротами)	471 528,00	471 888,00	360,00	
1.1.3.2.Ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования	35 080,81	35 100,00	19,19	
1.1.3.3.Дополнительные ремонтные работы по лифтовому оборудованию и гаражным воротам	30 104,46	18 000,00	-12 104,46	*установка защитных фартуков на гаражные ворота, замена разбитого датчика движения автолифта*
1.1.4.Расходы по обеспечению мер пожарной безопасности	479 098,08	432 600,00	-46 498,08	*пп. 1.1.4.2., 1.1.4.3.*
1.1.4.1.Техобслуживание автоматической установки пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	391 000,00	396 000,00	5 000,00	
1.1.4.2.Запчасти для обслуживания системы пожаротушения и восстановления средств противопожарной защиты	34 757,68	24 000,00	-10 757,68	*поверка и заправка огнетушителей, утилизации неисправных, закупка новых*
1.1.4.3.Дополнительные ремонтные работы по обеспечению пожарной безопасности, системам ДУ и ППА	53 340,40	12 600,00	-40 740,40	*аварийное состояние отводов внутреннего пожарного водопровода*
1.1.5.Расходы по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО), крупногабаритного мусора (КГМ) и опасных отходов	177 311,00	171 360,00	-5 951,00	*пп. 1.1.5.2.*
1.1.5.1.Вывоз ТБО	159 359,00	159 360,00	1,00	
1.1.5.2.Вывоз КГМ и опасных отходов	17 952,00	12 000,00	-5 952,00	*утилизация ртутных ламп*
1.1.6.Расходы по уходу за элементами благоустройства	3 780,00	4 800,00	1 020,00	

1.1.7.Расходы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, за исключением вышеперечисленных	24 000,00	24 000,00	0,00	
1.3.Материальные расходы по эксплуатации:	135 844,95	124 800,00	-11 044,95	*п.1.3.1.*
1.3.1.Приобретение сырья, материалов, инвентаря, спецодежды и хозяйственных принадлежностей	111 465,91	96 000,00	-15 465,91	*оптовая закупка антигололедных средств и запасных частей для поломоечной машины*
1.3.2.Транспортные услуги	4 517,04	4 800,00	282,96	
1.3.3.Прочие расходы	19 862,00	24 000,00	4 138,00	
2.Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды	3 437 177,94	3 447 240,00	10 062,06	
3.Амортизация оборудования и инвентаря, используемых в процессе предоставления услуг по управлению	84 238,22	72 000,00	-12 238,22	*замена 2-х мониторов для видеонаблюдения*
4.Прочие расходы, связанные с предоставлением услуг по управлению многоквартирным домом:	1 216 182,00	1 326 000,00	109 818,00	*пп. 4.2., 4.3., 4.4., 4.8.*
4.1.Вознаграждение членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества	900 000,00	900 000,00	0,00	
4.2.Офисные расходы	30 219,65	24 000,00	-6 219,65	*повышение цен на картириджи*
4.3.Расходы на программное обеспечение и информационно-техническую поддержку	53 410,76	52 200,00	-1 210,76	*покупка Крипто-про для корректной работы «Такском спринтер»*
4.4.Услуги банка	26 938,00	18 000,00	-8 938,00	*повышение тарифов ОАО "Сбербанк России"*
4.5.Услуги почтовой и телефонной связи	18 203,60	24 000,00	5 796,40	
4.6.Консультационные, информационные, консалтинговые, юридические и аудиторские услуги	35 960,00	120 000,00	84 040,00	
4.7.Расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров	10 050,00	12 000,00	1 950,00	
4.8.Платежи по страхованию	21 400,00	19 800,00	-1 600,00	*повышение тарифов*

4.9.Налоги, сборы, платежи и другие отчисления, установленные законодательством РФ	0,00	33 600,00	33 600,00	
4.10.Обслуживание оргтехники и компьютеров	119 999,99	120 000,00	0,01	
4.11.Другие расходы	0,00	2 400,00	2 400,00	
5.Дополнительные ремонтные работы ОИ МКД за счет использования фондов (резервов)	1 749 754,40	1 491 675,26	-258 079,14	*п.5.14.*
5.1.Ремонтные работы по модернизации системы ливнестока К-2 (исправление ошибки проекта)	469 885,12	469 885,12	0,00	
5.2.Ремонт кровли (15 эт.)	0,00	0,00	0,00	
5.3.Ремонт ограждения кровли	21 787,00	21 787,00	0,00	
5.4.Косметический ремонт помещений	322 682,42	322 682,42	0,00	
5.5.Ремонтно-строительные работы на балконах и этажах	243 661,47	243 661,47	0,00	
5.6.Локальный ремонт гранитного цоколя по фасаду здания	61 800,00	61 800,00	0,00	
5.7.Восстановление работоспособности системы дренажной канализации и насосного оборудования в паркинге	0,00	0,00	0,00	
5.8.Локальный ремонт дверей и системы витражей на переходных балконах	5 532,68	5 532,68	0,00	
5.9.Локальная замена тротуарной плитки	0,00	0,00	0,00	
5.10.Локальный ремонт примыкания кровли к фасаду (2 эт.)	0,00	0,00	0,00	
5.11.Другие общестроительные работы	0,00	0,00	0,00	
5.12. Ремонтно-строительные работы в помещения паркинга	165 909,89	165 909,89	0,00	
5.13.Локальный ремонт зашитного покрытия паркинга	0,00	0,00	0,00	

5.14.Внеплановые расходы	458 495,82	200 416,68	-258 079,14	*выход из строя вентилятора дымоудаления жилой части на крыше 15 этажа (покупка, подъем, монтаж нового вентилятора весом 300 кг), разрушение теплоизоляции на трубопроводах ГВС, вентиляции и отопления, замена щита автоматики управления насосами ХВС Grundfos, диагностика и ремонт насосов ГВС и отопления Grundfos в ИТП*
Итого	**8 800 755,88**	**8 645 521,93**	**-155 233,95**	
Компенсация перерасхода	0,00	155 233,95	155 233,95	
Итого	**8 800 755,88**	**8 800 755,88**	**0,00**	
6.Использование фондов	1 719 793,93	1 719 793,93	0,00	
6.1 Резервный фонд 2014	467 418,07	467 418,07	0,00	
6.2 Фонд содержания машиномест	197 550,00	197 550,00	0,00	
6.3 Фонд реализации мероприятий по энергоэффективности	18 568,67	18 568,67	0,00	
6.4 Фонд ремонтных работ общего имущества МКД	839 376,00	839 376,00	0,00	
6.5 Фонд ремонта паркинга	184 881,19	184 881,19	0,00	
6.6.Фонд обслуживания ИПУ	12 000,00	12 000,00	0,00	

Перерасход по смете доходов и расходов за 2014 год составил сумму в размере **155 233,95 руб.** и был сформирован за счет дополнительных расходов на непредвиденные работы по замене сгоревшего вентилятора дымоудаления жилой части на 15 этаже, выходом из строя насоса управления Grungfos в ИТП, и компенсирован за счет поступивших доходов от уставной деятельности товарищества.

По итогам всех поступлений за 2014 год будут сформированы следующие фонды:

Формирование фондов	
1. Резервный фонд (за счет доходов 2014)	197 090,81
2. Фонд реализации мероприятий по энергоэффективности	14 148,41
3. Фонд ремонтных работ общего имущества МКД	434 851,20
4. Фонд ремонта паркинга	39 510,00
Итого	**685 600,42**

5. Работа правления с должниками

Работа с должниками Правлением ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» ведет на регулярной основе. Списки должников составляются ежемесячно по состоянию на 11 число месяца и регулярно обновляются. Текущая задолженность в обязательном порядке отражается в квитанциях на оплату. На основании данных бухгалтерии ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» собственники, имеющие задолженность по оплате ежемесячных платежей оповещаются о наличии задолженности по оплате с помощью SMS-уведомлений на мобильный телефон, сообщений электронной почты, путем личного общения или по телефону. Собственникам, имеющим задолженность более 3 месяцев, регулярно направляются письменные уведомления-требования о необходимости скорейшего погашения имеющегося долга по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Несмотря на огромную работу, проводимую товариществом на регулярной основе, среди членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» и собственников помещений многоквартирного дома, некоторые собственники не исполняют действующее законодательство Российской Федерации и решения большинства членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» в части оплаты ежемесячных счетов за жилищно-коммунальные услуги.

Должниками на постоянной основе в нашем многоквартирном доме являются:

- Степанов С.В. (кв. №4),
- Власов В.А. (кв. №27, машиноместо №№13-14),
- Нерадовский А.А. и Нерадовская Л.А. (кв. №19, машиноместо №17),
- Яшин А.В. (кв. №№9 -10, машиноместо №37).

На 31 декабря 2014 года имеется следующая задолженность собственников по оплате коммунальных услуг за 2014 год:

Поставщик	**Сальдо на начало периода (01.01.2014)** (Начислено)	**Обороты за период без учета льгот** (Начислено)	(Оплачено)	**Сальдо на конец периода (31.01.2014)** (Начислено)
ОАО "Мосэнергосбыт"	25 070,43	344 920,03	340 534,92	29 455,54
АО "Мосводоканал"	26 102,16	289 338,31	287 335,88	28 104,59
ОАО "Мосэнерго"	134 745,73	1 116 863,33	1 083 322,36	168 286,70
Итого	**185 918,32**	**1 751 121,67**	**1 711 193,16**	**225 846,83**

Итого сумма задолженности собственников за коммунальные услуги на 31.12.2014г. равна **225 846,83 руб.**

Поставщик	**Сальдо на начало периода (01.01.2014)** (Начислено)	**Обороты за период без учета льгот** (Начислено)	(Оплачено)	**Сальдо на конец периода (31.01.2014)** (Начислено)
ТСЖ "Октябрьский переулок, 9"	508 730,01	7 566 822,29	7 610 856,73	464 695,57
ООО "Техем"	1 189,97	11 688,00	11 961,69	916,28
Доход от аренды ОИ	16 474,31	322 495,00	319 174,47	19 794,84
Доп. работы	1 000,00	145 829,30	146 829,30	
Итого	**527 394,29**	**8 046 834,59**	**8 088 822,19**	**485 406,69**

По итогам начислений и поступлений за 2014 год дебиторская задолженность собственников по оплате взносов на управление, содержание и ремонт общего имущества, содержание паркинга, а также взносов в фонд ремонтных ремонта общего имущества и фонд ремонта паркинга на 31.12.2014г. составила **485 406,69 руб**.

Общая задолженность собственников помещений многоквартирного дома на 31.12.2014г. составила **711 253,52 руб.**

По сложившейся практике нашего товарищества до 10 числа месяца регулярно оплачивают счета не более 50% собственников, 35% собственников оплачивают счета до 25-30 числа месяца, следующего за месяцем оплаты, а 15% собственников – накапливают

задолженность и платят, когда захотят.

В соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. За несвоевременное внесение платы в 2014 году собственникам были начислены пени в размере 15 526,70 руб.

Поставщик	**Сальдо на начало периода (01.01.2014)** (Начислено)	**Обороты за период** (Начислено)	(Оплачено)	**Сальдо на конец периода (31.01.2014)**
Пени	1 612,29	15 526,70	16 129,99	1 009,00
Итого	**1 612,29**	**15 526,70**	**16 129,99**	**1 009,00**

Правление предпринимает всевозможные меры, установленные законодательством Российской Федерации, для понуждения неплательщиков к исполнению своих обязательств по оплате долгов в досудебном порядке. Данная работа требует определенных усилий, серьезных ресурсов времени, а кроме того дополнительных финансовых затрат в случае взыскания задолженности в судебном порядке.

6. Работа правления с поставщиками коммунальных услуг и реализация мероприятий по энергосбережению

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» имеет действующие договора на поставку коммунальных ресурсов со следующими организациями:

- ОАО «Мосэнергосбыт» (электрическая мощность (энергия));
- ОАО «Мосэнерго» (тепловая энергия);
- АО «Мосводоканал» (водоснабжение и водоотведение).

В 2014 году ежемесяно в срок до конца месяца в ресурсоснабжающие организации предоставляются данные с общедомовых приборов учета. Все расчеты с ресурсоснабжающими организациями производятся исключительно по фактическому потреблению ресурсов и на основании данных общедомовых приборов учета. Для оперативной подачи данных с ОАО «Мосэнергосбыт» и АО «Мосводоканал» используется личный кабинет и организована система электронного документооборота через программу «СБиС: электронная отчетность и документооборот». Для предотвращения осуществления начислений за потребленную электроэнергию в однотарифном режиме ОАО «Мосэнергосбыт» с 29.10.2014г. было специально заказано перепрограммирование общедомовых приборов учета потребления электрической энергии (7 шт.).

Поставщик	**Обороты за 2014г:**			
	Стоимость	**Перерасчет**	**Льготы, субсидии**	**Всего начислено**
Итого по всем:	**1 842 296,12**	**45,43**	**91 219,88**	**1 751 121,67**
ОАО "Мосэнергосбыт"	344 920,03			344 920,03
АО "Мосводоканал"	307 391,86		18 053,55	289 338,31
ОАО "Мосэнерго"	1 189 984,23	45,43	73 166,33	1 116 863,33

Затраты на теплоснабжения являются максимальной статьей расходов многоквартирного дома, в 2014г. затраты составили **1 189 984,23 руб.**

Оснащение квартир индивидуальными приборами учета (ИПУ)

В 2014 году приборы индивидуального учета водоснабжения в кв. №4, 17, 20, 24, 34 установлены не были. На 31.12.2014г. в 34 квартирах из 39 установлены индивидуальные приборы учета расхода на системах горячего и холодного водоснабжения, т.е. 87 % жилого фонда оборудовано ИПУ расхода воды, а собственники 34 квартир оплачивают услуги за водопотребление на основании ежемесячных данных с ИПУ.

Собственники следующих квартир:

1. Степанов С.В. кв.№4,
2. Маннянов Б.Р. кв. №17,
3. Аствацатурова Д.В. кв.№20,
4. Ромашина С.В. кв.№24,
5. Гришаев М.М. кв.№34,

до настоящего времени не устанаовили индивидуальные приборы учета водопотребления в своих квартирах. Для собственников вышеуказанных квартир норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению (норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению) с 01.01.2015г. будет определяться с учетом повышающего коэффициента (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 16.04.2013 № 344).

Правление товарищества принимает меры по уменьшению энергопотерь на общем имуществе в многоквартирном доме, и эти меры приводят к значительной экономии денежных средств собственников. Установка ИПУ на ХВС и ГВС привело к экономии по статье водоснабжение и водоотведение (АО «Мосводоканал»), модернизация ИТП (теплоизоляция, настройка работы в автоматическом режиме), установка трехтарифных общедомовых счетчиков, а также частичное восстановление проектного электроснабжения **позволило не увеличить затраты** собственников на ресурсы ОАО «Мосэнергосбыт» и ОАО «Мосэнерго», несмотря на повышение тарифов на коммунальные услуги:

	Обороты за 2013 год	**Обороты за 2014 год**
Итого по всем:	**1 906 743,25**	**1 842 296,12**
ОАО "Мосэнергосбыт"	344 186,55	344 920,03
АО "Мосводоканал"	316 875,90	307 391,86
ОАО "Мосэнерго"	1 295 680,70	1 189 984,23

Правление товарищества намерено продолжить проведение мероприятий по энергосбережению многоквартирного дома. Основной проблемами на сегодняшний день являбтся нежелание собственников привести в соответствие с проектной документацией систему отопления в границах своих квартир и осуществленные сосбственниками перепланировки, в результате которых были присоеденены балконы и установлены непроектные (дополнительные) радиаторы отопления.

Система отопления здания

По результатам обследования системы центрального отопления здания в 2014 году на соответствие проектной документации было выявлено, что в подавляющем большинстве квартир отсутствует свободный доступ к общедомовому стояку отопления, собственники 8 квартир присоединили балконы к жилым помещениям, а в 6 квартирах радиаторы отопления вынесены на присоединенные балконы. Только в 11 квартирах проектные терморегуляторы Danfoss установлены на всех радиаторах, всего оборудовано проектными терморегуляторами Danfoss либо аналогичными 44,53% радиаторов, в остальных квартирах установлены шаровые краны, а в некоторых механические регуляторы. В результате неправомерных действий некоторых собственников, мы расходуем дополнительную тепловую энергию на отопление улицы в зимнее время, квартиры на верхних этажах имеют проблемы с обогревом помещений, а все собственники вынуждены нести солидарную ответственность по оплате перерасходов тепловой энергии.

В 2014 году еще 2 собственника (№15, №21 (частично), №26, №36 (частично)) добровольно заменили непроектные шаровые краны, самостоятельно установленные при проведении ремонта квартир, на проектные терморегуляторы Danfoss, которые способствуют

разумному потреблению тепловой энергии. Несмотря на проводимую работу, централизованную закупку терморегуляторв, большинство собственников категорически отказываются от централизованной замены непроектных шаровых кранов.

В целях ресурсосбережения необходимо проведение следующих мероприятий *за счет средств собственников нижеуказанных квартир:*

1. заменить непроектные щаровые краны на проектные терморегуляторы Danfoss в 100% объеме (квартиры №№1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 22, 24, 25, 28, 30, 31, 32 (частично), 34, 38, 39);
2. демонтировать непроектные подключения теплого пола (квартиры №14, 28), дополнительные непроектные полотенцесушители от системы ГВС (квартиры №13, 15) и непроектные радиаторы отопления (квартиры №4, 17, 36, 37, 38, 39);
3. восстановить проектные двери и окна между балконами и комнатами/кухнями (квартиры №4, 27, 29, 32, 33, 36, 37, 38, 39);
4. **установить индивидуальные приборы учета теплоэнергии** (распределителей тепла) в 100% объеме для осуществления учета индивидуального потребления тепловой энергии и начисления платы по фактическому потреблению теплоэнергии собственниками.

Установка индивидуальных приборов учета теплоэнергии в квартирах позволит свправедливо распределять затраты на теплоэнергию, а сверхзатраты на теплоэнергию отдельных собственников помогут им привести в соответствие с проектом систему отопления. В целом это позволит значительно снизить затраты собственников на тепловую энергию, потребляемую на отопление многоквартирного дома.

7. Ведение делопроизводства, документооборота, проведение инвентаризации, взаимодействие с государственными органами

В 2014 году делопроизводство товарищества велось в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Был сформирован архив существующего документооборота ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» за период 2008 – 2013гг. Были составлены описи и реестры входящей и исходящей корреспонденции, договоров, технической документации, протоколов правления, протоколов общего собрания и пр.

Архив входящей/исходящей корреспонденции и актов согласно журналам учета за 2014 год включает: 46 входящих писем, 41 исходящих писем и 12 актов.

В декабре 2014 года была создана инвентаризационная комиссия и проведена инвентаризация товарно-материальных ценностей и основных средств ТСЖ «Октябрьский переулок, 9». По результатам инвентаризации нарушений не выявлено.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2012г. № 731 «Стандарт раскрытия информации об управляющей компании» на регулярной основе размещалась и при необходимости обновлялась информация на следующих общедоступных сайтах:

- «Дома Москвы: Портал управления многоквартирными домами» (www.dom.mos.ru);
- Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (www.reformagkh.ru);
- ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» (www.okp9.ru),
- на информационном стенде в холле 1 этажа.

Проведена работа с Инспекцией по надзору за перепланировками Мосжиинспекции по СВАО по вопросу восстановления фасада, нарушенного путем обустройства выхода на неэксплуатируемую кровлю собственниками квартир № 1 и № 2. Собственник квартиры №2 произвел работы по восстановлению фасада и несущих стен кв. №2 на добровольной основе. Собственник кв. №1 отказывается произвести работы по восстановлению фасада и несущих стен в добровольном порядке. В результате нарушения примыкания фасад-кровля и разрушения фасада в помещениях Удмуртской Республики имеются протечки кровли, трещины на стенах в помещениях 2 этажа, затруднен ремонт кровельного покрытия крыши 2 этажа.

В течение всего года продолжалась активная переписка с Мэрией Москвы, Префектурой СВАО, Департаментом городского имущества города Москвы по вопросу расторжения договора аренды с РОО «МГСА». 24.07.2014г. договор аренды с РОО «МГСА» был прекращен. Территория должна быть освобождена, по информации Префектуры СВАО в РОО «МГСА» было направлено уведомление о необходимости освобождения территории. Местные власти продолжают бездействовать и не предпринимают законных действий по сносу незаконных металлических гаражей и заборов. По проекту межевания территории квартала, района Марьина Роща, ограниченного: Трифоновской улицей, Октябрьской улицей, Институтским переулком, улицей Образцова, территория под гаражами является территорией общего пользования.

На регулярной основе готовятся и сдаются отчеты во все контролирующие органы (ГКУ «ИС района Марьина роща», Мосжилинспекцию СВАО, Управу района Марьина роща и пр.). В связи с ужесточением контроля за работой управляющих организаций их объем по сравнению с прошлыми периодами заметно вырос.

В 2014 году прошли обучение: Председатель правления Солнцева Н.И. - пожарно-техническому минимуму, инженер по эксплуатации Белоусов О.В. - устройству и безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок, инженер по эксплуатации Белоусов О.В. и специалист по эксплуатации Кондаков Ю.М. - по электробезопасности, бухгалтер Попова А.А. приняла участие в учебно-консультационном семинаре в области права, бухгалтерского учета и налогообложения.

В январе 2014 году была проведена плановая проверка на исполнение и соблюдение ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» требований пожарной безопасности. По результатам проведения проверки замечаний нет.

8. Ведение бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета в товариществе возложено на Председателя правления Солнцеву Н.И., как единственного ответственного лица за финансовую деятельность ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.1996г. № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", положением об учетной политике ТСЖ «Октябрьский переулок, 9», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации, с применением специализированной компьютерной программы «1С. Бухгалтерия-ПРОФ». Начисления квартплаты ведется в программе «КВАРТА-С» на базе программы «1С: Бухгалтерия-ПРОФ». Программы, установленные для ведения бухгалтерского учета и начислений квартплаты, являются лицензионными и обновляются на регулярной основе. Бухгалтерский учет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы с уплатой налога 6%. Учет денежных средств ведется по видам деятельности в соответствии с нормативными требованиями бухгалтерского учета в Российской Федерации.

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» с 30.01.2009г. ведет все расчеты через счет, открытый в ОАО «Сбербанк России» с использованием системы «Банк-Клиент».

В ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» ведется учет и архивное хранение первичных бухгалтерских документов – договоров, счетов, актов, счетов-фактур, актов сверок и т.д.

Начисления за услуги по содержанию, ремонту, отчислениям на капитальный ремонт и арендным платежам производятся в соответствии с решениями общих собрания членов ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» ежемесячно в срок до 30 числа месяца.

Начисления по оплате коммунальных услуг производятся в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2012г. №354 и Постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 г. № 671-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги на 2013 г.".

На регулярной основе производятся начисления льгот категориям граждан, имеющим право на меры социальной поддержки (льготы) по оплате жилья и коммунальных услуг в г.Москве, подаются отчеты, акты сверки в Отдел субсидий района Марьина роща СВАО.

На регулярной основе начисляются и уплачиваются налоги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также сдаются отчеты в налоговые органы, пенсионный фонд, фонд социального страхования, органы статистики, центр жилищных субсидий.

Заключение

Правление благодарит всех собственников и жителей нашего дома, кто своевременно и регулярно оплачивает счета за жилищно - коммунальные услуги, способствуя реализации принятых большинством собственников решений, кто активно сотрудничает с Правлением по вопросам восстановления общего имущества многоквартирного дома, а также тех, кому не безразличны проблемы жизнеобеспечения нашего дома.

СПАСИБО за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и ДОБРОЖЕЛАТЕЛЬНОЕ ОТНОШЕНИЕ!

ПРАВЛЕНИЕ в свою очередь планирует продолжать работу по улучшению качества содержания дома, повышению уровня комфортности и безопасности проживания в нашем многоквартирном доме.

От имени правления
ТСЖ «Октябрьский переулок, 9»
Председатель правления
Солнцева Наталья Ивановна

Приложения

Приложение №1: Отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Москва, Октябрьский переулок, 9 на 8 л.