

УТВЕРЖДЁН
Решением общего собрания
членов ТСЖ «Триал»
(Протокол общего собрания
членов ТСЖ «Триал»
от 11.05.2012)

**Годовой отчет
о деятельности правления ТСЖ «Триал»
за 2011 год**

Содержание

1. Ремонт фасада
2. Оформление прав на земельный участок
3. Заключение ТСЖ «Триал» договоров в 2011 году
4. Исполнение сметы ТСЖ «Триал» на 2011 год
5. Работы, выполненные ТСЖ «Триал» в 2011 году
6. Работа ТСЖ «Триал» с должниками по оплате коммунальных платежей
7. Заседания правления ТСЖ «Триал» и общие собрания собственников помещений
8. Планы ТСЖ «Триал» на 2012 год

1. Ремонт фасада

В течение 2007-2011 г. правление ТСЖ «Триал» неоднократно информировало Правительство города Москвы об опасном состоянии фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 6, корп. 1 (далее – «Жилой дом»).

Распоряжением Правительства Москвы от 31.12.2008 № 3161-РП Жилой дом включен в адресный перечень домов, фасады которых находятся в аварийном состоянии и подлежат ремонту.

Решением общего собрания собственников помещений Жилого дома в форме заочного голосования (Протокол от 30.11.2011) согласовано предложение о проведении капитального ремонта фасада Жилого дома по технологии укрепления существующей кирпичной кладки.

Последним результатом обращений стал выезд 11.04.2012 комиссии по состоянию фасада Жилого дома с участием представителей Департамента капитального ремонта города Москвы, ГУ Центр «Энлаком», проектной организации (ООО «Проект бюро»), ТСЖ «Триал».

ООО «Проект бюро», проводившее экспертизу и в настоящее время разрабатывающее проект реконструкции фасада, составило заключение, в

соответствии с которым требуется замена значительной части (около 13 000 кв.м) кладки фасада. Высока вероятность необходимости монтажа не только кладки, но и утеплителя фасада. Проект ремонта фасада планируется разработать до 24.04.2012.

Ориентировочный размер расходов на ремонт фасада составит более 100 млн. руб. В смете не учтены вспомогательные работы, связанные с ремонтом. Существует проблема установки строительных лесов вокруг дома для проведения работ.

По последней информации, вопрос об устройстве навесного фасада снят, денежные средства на ремонт фасада в городском бюджете запланированы, начало работ планируется на июнь 2012 г.

2. Оформление прав на земельный участок

В 2010 г. была начата работа по оформлению прав собственности на земельный участок, на котором расположен Жилой дом, для чего с ИП Нечаевым А.В. был заключен соответствующий договор. На протяжении 2011 г. на неоднократные обращения правления ТСЖ «Триал» были получены ответы из Департамента земельных ресурсов города Москвы и Москомархитектуры о том, что работы по межеванию квартала, в котором расположен Жилой дом, будут проведены в 2011 г., однако до сих пор эти мероприятия не состоялись.

На бездействие органов власти, препятствующее проведению формированию земельного участка, в Правительство Москвы была направлена жалоба, ответ на которую планируется получить до конца апреля 2012 г.

3. Заключение ТСЖ «Триал» договоров в 2011 году

В 2011 г. при продлении сроков действия соответствующих договоров без изменений остался размер затрат на обслуживание лифтов, охрану, техническое обслуживание насосов, узла учета тепла.

Кроме того, в 2011 году ТСЖ «Триал» были заключены новые договоры, связанные с ремонтом и эксплуатацией Жилого дома:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
22.03.2011	1/03	ООО «СтройЭкспо»	Договор подряда на ремонт «куполов» подъездов Жилого дома
08.08.2011	38180829	ОАО «Сбербанк России»	Выпуск и обслуживание международных карт
07.10.2011	05	ООО «Инжект»	Договор подряда на ремонт деформационных швов
01.11.2011	76/1195	ООО Инженерный центр «НЕТЭЭЛ»	Техническое освидетельствование лифтов
01.12.2011	488	ЗАО ТБО 24	Вывоз твердых бытовых отходов

В 2011 г. правлением ТСЖ «Триал» была проделана работа, которая позволила заключить с Инженерной службой Западного административного округа договор о предоставлении субсидий на компенсацию затрат по оплате труда дежурных по подъездам на период с января по июнь 2012 г.

В 2011 г. уборка территории Жилого дома происходила за счёт сил и средств города Москвы. Это обстоятельство значительно улучшило ситуацию с уборкой снега в зимний период (была привлечена уборочная техника), положительно повлияло на качество и скорость уборки территории, позволило сократить расходы ТСЖ «Триал».

4. Исполнение сметы ТСЖ «Триал» на 2011 год

Статья расходов	План, руб.	Факт (расходы), руб.
Техническое обслуживание:		
Слаботочные системы	1 560 000	1 560 000
Лифты	315 804	315 804
Насосы	120 000	120 000
Теплосчетчик	60 888	60 888
Благоустройство	29 816	15 929
Энергопотребление	2 520 000	2 234 584
Расходы на эксплуатацию:		
Содержание АУП	3 078 720	3 120 373
Содержание МОП	4 190 783	4 204 854
Текущий ремонт	4 157 506	4 402 753
Вывоз мусора (снега)	600 000	514 240
Охрана	3 552 000	3 552 000
Тревожная кнопка	124 632	111 391
Герметизация швов	1 744 591	1 712 097
Тепло	3 484 377	3 485 448
Холодная вода	994 561	1 017 389
Резервный фонд	695 734	805 527
Отчисления на капитальный ремонт	348 451	
ВСЕГО	27 577 863	27 233 277

5. Работы, выполненные ТСЖ «Триал» в 2011 году

Наряду с текущими работами по ремонту и содержанию общего имущества собственников помещений Жилого дома, были проведены следующие работы:

№ п/п	Наименование работ
1	Ремонт деформационных швов, мест протечек на трех уровнях подземной автостоянки Жилого дома
2	За счёт средств ОАО «МГТС» в Жилом доме был проложен телефонный кабель для подключения телефонной связи помещений Жилого дома
3	Ремонт «куполов» подъездов Жилого дома
4	Обновление средств пожаротушения (огнетушителей и т.п.)
5	Замена части видеокамер и считывающих устройств
6	Ремонт въездных ворот и ворот подземной автостоянки Жилого дома

В 2011 г. по инициативе правления ТСЖ «Триал» начата разработка проекта модернизации системы видеонаблюдения Жилого дома.

6. Работа ТСЖ «Триал» с должниками по оплате коммунальных платежей

Общая задолженность по оплате коммунальных платежей составляет ориентировочно 1,5 млн. руб. и сохраняется на протяжении всего года.

Такое положение объясняется тем, что довольно большая часть собственников помещений оплачивает коммунальные платежи со значительной задержкой (нередко задолженность собственников по оплате коммунальных платежей составляет 3-4 месяца).

При этом у ТСЖ «Триал» существуют обязательства перед ресурсоснабжающими организациями (МГУП «Мосводоканал», ОАО «Мосэнерго» и т.д.), нарушение которых может оказать сильное негативное влияние на эксплуатацию Жилого дома. На погашение возникающего дефицита поступлений денежных средств ежемесячно направляется до половины накопленного резервного фонда ТСЖ «Триал». Такое использование средств резервного фонда сложно признать эффективным.

В 2011 г. для увеличения сборов коммунальных платежей правление ТСЖ «Триал» приняло решение об ограничении предоставления коммунальных услуг (горячего водоснабжения) собственникам помещений Жилого дома, допускающим задолженность по оплате коммунальных платежей.

В результате принятых мер удалось незначительно сократить величину ежемесячного кассового разрыва, до настоящего времени эта проблема остаётся актуальной.

7. Заседания правления ТСЖ «Триал» и общие собрания собственников помещений

В 2011 г. проводились заседания правления ТСЖ «Триал», на которых производилась оценка деятельности персонала ТСЖ «Триал», рассматривались

заявления и жалобы собственников помещений Жилого дома, а также прочие вопросы, связанные с эксплуатацией Жилого дома.

Значительная часть обращений собственников помещений к правлению в соответствии с жилищным законодательством России относилась к ведению общего собрания собственников помещений.

В 2011 г. было проведено:

- годовое общее собрание членов ТСЖ «Триал»;
- два общих собрания собственников помещений Жилого дома.

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений при проведении общих собраний затрудняет рассмотрение вопросов, решение по которым в соответствии с жилищным законодательством России принимается общим собранием собственников помещений.

8. Планы ТСЖ «Триал» на 2012 год

Основные направления действий ТСЖ «Триал» на 2012 год:

- организация эксплуатации Жилого дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений Жилого дома (приложение к настоящему Годовому отчету);
- реализация решений общих собраний, проведённых в 2012 году;
- активизация работы по сбору коммунальных платежей.

Председатель правления
ТСЖ «Триал»




Э.А. Горбушин

Пронумеровано,
прошнуровано и
скреплено печатью
всего 5 (пять) листов



Handwritten signature in blue ink.