

УТВЕРЖДЁН
Решением общего собрания
членов ТСЖ «Триал»
(Протокол общего собрания
членов ТСЖ «Триал»
от __.__.2013)

**Годовой отчет
о деятельности правления ТСЖ «Триал»
за 2012 год**

Содержание

1. Ремонт фасада
2. Оформление прав на земельный участок
3. Заключение ТСЖ «Триал» договоров в 2012 году
4. Исполнение сметы ТСЖ «Триал» на 2012 год
5. Работы, выполненные ТСЖ «Триал» в 2012 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 2013 год

1. Ремонт фасада

В сентябре 2012 г. – феврале 2013 г. по государственному контракту от 14.08.2012, заключённому между ГКУ «УКРиС» и ЗАО «Юникорн'Д», были проведены работы по ремонту фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 6, корп. 1 (далее – «Жилой дом»).

ТСЖ «Триал» осуществляло контроль проведения работ и координировало деятельность по устранению подрядной организацией замечаний собственников помещений Жилого дома.

В феврале 2013 г. правление ТСЖ «Триал» приняло решение о подписании акта государственной комиссии по приемке работ по ремонту фасада.

В соответствии с письмом государственного заказчика (ГКУ «УКРиС») подрядчик (ЗАО «Юникорн'Д») выполнит часть работ, носящих сезонный характер, (мытьё фасада, очистка окон, работы по благоустройству) в апреле 2013 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. по решению общего собрания собственников помещений Жилого дома был заключен

соответствующий договор (договор был расторгнут 19.07.2012, дальнейшие действия осуществлялись силами ТСЖ «Триал»).

На протяжении 2011 г. на неоднократные обращения правления ТСЖ «Триал» были получены ответы из Департамента земельных ресурсов города Москвы и Москомархитектуры о том, что проведение работ по формированию земельного участка будет возможно только после разработки и утверждения проекта межевания квартала, в котором расположен Жилой дом. Сроки разработки проекта межевания квартала постоянно откладывались.

В 2012 г. на бездействие органов власти, препятствующее проведению формированию земельного участка, в Правительство Москвы было направлено несколько жалоб, однако положительного результата они не принесли.

В июне-августе 2012 г. в Главном архивном управлении города Москвы были получены копии документов, определяющих границы земельного участка, который был выделен для строительства Жилого дома. Эти документы явились основаниями для обращения в суд с требованием о формировании земельного участка.

19.09.2012 в Никулинский районный суд города Москвы было подано заявление об оспаривании бездействия Департамента земельных ресурсов города Москвы по вопросу формирования земельного участка, на котором расположен Жилой дом, и о формировании земельного участка.

В процессе рассмотрения дела было выяснено следующее:

- в сентябре 2012 г. ГУП «НИИПИ Генплана города Москвы» разработало проект межевания квартала, в котором расположен Жилой дом;
- в ноябре 2012 г. Департамент земельных ресурсов города Москвы (ДЗР) возвратил разработчику проект межевания квартала с замечаниями на доработку.

В связи с этим 10.12.2012 Никулинский районный суд отказал в удовлетворении заявленных требований о формировании земельного участка (мотивированное решение суда изготовлено 16.01.2013).

06.02.2013 на решение Никулинского районного суда города Москвы была подана апелляционная жалоба в Московский городской суд.

06.03.2013 Московский городской суд отказал в удовлетворении апелляционной жалобы. Решение Московского городского суда будет получено после 20.03.2013.

19.02.2013 ТСЖ «Триал» направило в префектуру Западного административного округа города Москвы и в управу района Раменки письма с запросом о сроках проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала, в котором расположен Жилой дом. Ответы на запросы планируется получить после 19.03.2013.

Правление ТСЖ «Триал» известит собственников помещений Жилого дома о сроках проведения публичных слушаний и просит собственников помещений Жилого дома принять в них участие.

20.02.2013 ТСЖ «Триал» направило в ГУП «НИИПИ Генплана города Москвы» письмо с указанием границ земельного участка, который был отведён для строительства Жилого дома, для учёта при корректировке проекта межевания квартала.

3. Заключение ТСЖ «Триал» договоров в 2012 году

В 2012 г. при продлении сроков действия соответствующих договоров без изменений остался размер затрат на обслуживание лифтов, техническое обслуживание насосов, узла учета тепла.

Кроме того, в 2012 г. ТСЖ «Триал» были заключены новые договоры, связанные с ремонтом и эксплуатацией Жилого дома:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
01.02.2012	P563/369	Инженерная служба Западного административного округа	Предоставление субсидий из бюджета города Москвы на компенсацию затрат по оплате труда дежурных в подъездах
03.04.2012	04/12-Л-121	ООО «Экон-МТ»	Утилизация ртутьсодержащих ламп
26.04.2012	100/114	ОАО «Московская теплосетевая компания»	Подготовка системы отопления к отопительному сезону
02.05.2012	65076-ЭО/05.12	ООО «ЭЛКОД»	Установка и настройка программы «СБиС++ Электронная отчетность»
02.05.2012	65076-ЭО/05.12	ООО «ЭЛКОД»	Сублицензионный договор на программу «СБиС++ Электронная отчетность»
28.05.2012	28/05.12А	ООО «Сфера Чистоты»	Наружная мойка окон мест общего пользования
29.05.2012	0809045	ГКУ «ГЦЖС»	Взаимодействие при возмещении выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг
16.07.2012	16.07/12.01	ООО «ГК ИНТЕРКОМ»	Установка кондиционеров в помещениях ТСЖ «Триал»
27.08.2012	б/н	ЗАО «Юникорн'Д»	Сотрудничество при ремонте фасада
06.09.2012	09/060912/003	ООО «БИТ Интеллектуальные Технологии»	Сублицензионный договор на программу «1С: Бухгалтерия 8 ПРОФ»
06.09.2012	09/060912/004	ООО «БИТ Интеллектуальные Технологии»	Сублицензионный договор на программу «БИТ: ЖКХ 8»
17.09.2012	414-07/12	ООО «МедЭкспертГрупп»	Дератизационные работы
18.09.2012	1547426-M26	ООО «СофтЛайн Интернет Трейд»	Приобретение антивирусной программы
24.09.2012	У-4/12	ООО «Ситимастер24»	Ремонт поломочных машин
16.10.2012	б/н	Государственная жилищная инспекция города Москвы	Взаимодействие при раскрытии информации
23.10.2012	3-1270	ООО Инженерный центр «НЕТЭЭЛ»	Подготовка и аттестация персонала
23.10.2012	3-1271	ООО Инженерный центр «НЕТЭЭЛ»	Периодическая проверка знаний персонала
25.10.2012	432-069081/12	ОСАО «ИНГОССТРАХ»	Страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов

30.10.2012	35-ю	ГКУ «ИС района Раменки»	Обеспечение постановки граждан на регистрационный учет
14.11.2012	ПР/0013111	ЗАО «МЦФЭР»	Подписка на издание «Управление многоквартирным домом» на 2013 год
03.12.2012	У 04/1112	ООО «Люкс ЭлектроМонтажСервис»	Замена однотарифных электросчётчиков

В 2012 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 2012 год

Наименование статей доходов / расходов	План 2012 года	Факт 2012 года (расходы)	Экономия (+), перерасход (-)
Техническое обслуживание			
Слаботочные системы	1 740 000,00	1 801 822,00	-61 822,00
Лифты	315 804,00	315 792,00	+12,00
Насосы	120 000,00	120 000,00	0
Теплосчетчик	60 888,00	60 888,00	0
Благоустройство	63 197,04	564,80	+62 632,24
Энергопотребление	3 000 000,00	2 473 760,47	+526 239,53
Итого	5 299 889,04	4 772 827,27	+527 061,77
Расходы на эксплуатацию			
Содержание АУП	3 753 144,00	3 667 036,67	+86 107,33
Содержание МОП	3 908 254,44	3 859 678,09	+48 576,35
Текущий ремонт	4 232 529,72	4 240 246,27	-7 716,55
Вывоз мусора	503 280,00	416 660,00	+86 620,00
Итого	12 397 208,16	12 183 621,03	+213 587,13
Охрана			
Охрана	3 960 000,00	3 858 000,00	+102 000,00
Тревожная кнопка	124 632,00	101 038,73	+23 593,27
Итого	4 084 632,00	3 959 038,73	+125 593,27
Резервный фонд			
	348 451,44	459 951,38	-111 499,94
ВСЕГО			
	22 130 180,64	21 375 438,41	+754 742,23
Отчисления на капитальный ремонт			
	1 045 354,32	1 045 354,32	0
ИТОГО с отчислениями на капитальный ремонт			
	23 175 534,96	22 420 792,73	+754 742,23

5. Работы, выполненные ТСЖ «Триал» в 2012 году

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

№ п/п	Наименование работ
1	Проведены работы по ремонту фасада (см. п. 1 отчета)
2	В рамках гарантийных обязательств устранены замечания по герметизации швов
3	Проведена дератизационная обработка мест общего пользования
4	Вводные одностарифные электросчетчики Жилого дома заменены на трехтарифные приборы учёта
5	Произведена замена пожарных рукавов на пожарных кранах, расположенных в местах общего пользования Жилого дома
6	Произведена перемотка пожарных рукавов в пожарных кранах в гараже-стоянке Жилого дома
7	Произведена поверка теплосчетчиков Жилого дома
8	Выдано предписание о закладке дверного проема в помещении технического этажа (выход на пожарную лестницу, 3 подъезд)
9	Произведена установка звонка на двери входа со двора в гараж-стоянку Жилого дома
10	Установлены новые видеокамеры (вместо видеокамер, поврежденных в результате совершения преступления)
11	Проведено техническое освидетельствование лифтов
12	Ведение журнала учета температуры горячей воды
13	Осуществлялась утилизация люминесцентных ламп
14	Произведена замена замков на шкафах пожарных кранов
15	Произведена замена тросов на воротах гаража-стоянки Жилого дома
16	Восстановлен проем в стене глухой комнаты (технический этаж, 3 подъезд) для доступа на технический балкон
17	Разработаны предложения по проекту видеонаблюдения и контроля доступа на территории Жилого дома
18	Осуществляются мероприятия по оформлению прав собственности на земельный участок, на котором расположен Жилой дом (см. п. 2 отчета)
19	Проведена инвентаризация общего имущества Жилого дома (в том числе инженерных систем)
20	Проведена ревизия и составлены перечни документации ТСЖ «Триал»
21	В Главном архивном управлении города Москвы получена часть документации, связанной со строительством Жилого дома
22	Создан и поддерживается сайт ТСЖ «Триал»
23	Осуществлялось раскрытие информации в соответствии с законодательством России

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).

По состоянию на 11.03.2012 задолженность по оплате коммунальных платежей за 2012 год имеют собственники квартир №№ 39, 46, 55, 85, 121, 123, 143, 174, 183, 185 на общую сумму 97 325 рублей 25 коп.

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 2012 г. для увеличения сборов коммунальных платежей в отношении нарушителей сроков оплаты коммунальных платежей принимались меры, предусмотренные законодательством России, в том числе ограничивалось предоставление коммунальных услуг (горячего водоснабжения).

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 2012 г. было проведено четырнадцать заседаний правления ТСЖ «Триал» (в том числе три открытых заседания, на которые были приглашены все заинтересованные собственники помещений Жилого дома), на которых обсуждались вопросы ремонта фасада Жилого дома, 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 Жилого дома к правлению ТСЖ «Триал» в соответствии с жилищным законодательством России относилась к ведению общего собрания собственников помещений.

В 2012 г. было проведено:

- два общих собрания членов ТСЖ «Триал» (в том числе одно собрание – в форме заочного голосования);

- три общих собрания собственников помещений Жилого дома (в том числе два собрания – в форме заочного голосования).

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений Жилого дома 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 2013 год

Основные направления действий ТСЖ «Триал» на 2013 год:

- организация эксплуатации Жилого дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений Жилого дома;
- реализация решений общих собраний, проведённых в 2013 году;
- активизация работы по сбору коммунальных платежей;
- выявление мест общего пользования для их обособления в виде отдельных помещений, оформление их перепланировки и принятие решений о характере их дальнейшего использования;
- выполнение за счет средств экономии по смете ТСЖ «Триал» на 2012 г. следующих работ и несение следующих затрат:
 - ✓ замена квартирных приборов учёта потребления воды (350 000 руб.);
 - ✓ устройство гидроизоляции в подземном гараже-стоянке Жилого дома на отметке -12.00 (52 000 руб.);
 - ✓ приобретение ковриков в подъезды и лифты, приобретение профессионального инвентаря и материалов для уборки подъездов, профессиональная уборка и полировка грузовых лифтов (138 550 руб.);
 - ✓ проведение аудита деятельности ТСЖ «Триал» за 2012 год (100 000 руб.);
 - ✓ частичная оплата водопотребления и водоотведения мест общего пользования в 2013 году (114 190 руб.).

Председатель правления
ТСЖ «Триал»

Н.Ю. Петрова