

Отчет о работе Правления ТСЖ «Фили-4» за 2017-2018 г.г.

За период 2017 года и начала 2018 года в соответствии и на основании Устава ТСЖ "Фили-4", действующего законодательства РФ Правлением Товарищества выполнены следующие виды работ организационно-правового, хозяйственного, распорядительного характера.

1. Пролонгирован договор № 0806044 от 03.09.2015 года о взаимодействии Городского центра жилищных субсидий и с управляющей или иной организацией – владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома при возмещении выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате взноса на капитальный ремонт.

2. Заключено дополнительное Соглашение № 1 от 01.03.2017 г. об участии в Эксперименте по обращению с отходами, образующимися в многоквартирных домах, расположенных на территории ЗАО г. Москвы от 09.12.2013 года № б/н.

3. Регулярно осуществляется подача электронных заявок на вывоз мусора и осуществление контроля за своевременным вывозом.

4. Заключен договор обязательной гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифты).

5. Проведено периодическое техническое освидетельствование лифтов с составлением соответствующих Актов ООО «Инженерно-консультативный центр «Инжтехлифт» в 2017 году.

6. Проведены испытания электрических сетей и электрооборудования лифтов ООО «Инженерно-консультативный центр «Инжтехлифт» в 2017 году.

7. Заключен договор № 4Р-Ф34 от 25.09.2017 года ООО «В.И.П. Лифт» на ремонтные работы по замене лебедки главного привода, замена пальцев полумуфты электродвигателя главного привода.

8. Заключен договор № 26 от 14.11.2017 на покраску пассажирских и грузовых лифтов в двух подъезда дома.

9. Заключен договор подряда от 24.03.2017 года на проведение ремонтно-восстановительных, наладочных работ системы АСКУЭ (приборы учета электроэнергии).

10. Осуществлена перезарядка и ремонт огнетушителей.

11. Заключен договор на обучение пожарно-технического минимума.

12. Приобретен и заменен прибор пожарной сигнализации дымоудаления (на замену вышедшего из строя).

13. Заключен договор № 39-2017 от 13.06.2017 года с ООО «ТЭВИС» по проверке оборудования узла учета тепловой энергии, горячего водоснабжения.

14. Установлены водосчетчик ГВС и ХВС в помещениях консьержей и правления ТСЖ.

15. Заключен договор на выполнение подрядных работ по гидроизоляции, герметизации наружных межпанельных швов и примыканий в местах протечек (квартиры, фронтоны здания).

16. Заключены договоры на оказание юридических услуг на представление интересов ТСЖ «Фили-4» в Дорогомиловском районном суде (судебные акты вынесены в пользу ТСЖ «Фили-4»).

17. Заключен договор на оказание юридических услуг по приведению договора на содержание дома и предоставление коммунальных услуг не членам ТСЖ «Фили-4» в соответствии с действующим законодательством РФ.

18. Заключен разовый договор на юридическое сопровождение ТСЖ.

19. Пролонгированы договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг: тепло, горячая, холодная вода, водоотведение, электроэнергия (освещение и лифтовая нагрузка), контроль за надлежащим исполнением договорных обязательств указанными организациями на 2017-2018 г.г..

20. Заключен договор от 26.12.2016 года с ГБУ «Жилищник» на предоставление услуг по аварийно-техническому обслуживанию дома на 2017 год и пролонгирован на 2018 год.

21. Заключены дополнительные соглашения №3 и №4 к действующему договору № 03-ОБ от 01.01.2016 года с ООО «МАСЕВА» на техническое обслуживание, текущий ремонт и санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

22. Заключен договор подряда № 03-02/2017 от 03.02.2017 года с ООО «МАСЕВА» на ремонт подвального помещения (ремонт просевших и дефектных бетонных полов).

23. Заключен договор подряда № 13-02/2017 от 13.02.2017 года с ООО «МАСЕВА» на ремонт подвального помещения по устройству восьми приемков (для сбора канализационных стоков).

24. Заключен договор подряда № 24-02/2017 от 24.02.2017 года с ООО «МАСЕВА» по производству работ по обрамлению бетонных приемков металлическими решетками.

25. Ведется журнал осмотров и производства работ на общедомовом имуществе, в жилых помещениях подрядной организацией ООО «МАСЕВА», контроль за выполнением работ ведет Председатель.

Контроль за выполнением работ:

- по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества,
- ежемесячного технического регламента по обслуживанию внутридомовых систем дома,

- по санитарному содержанию дома, выполняется Председателем дома постоянно.

С 01 марта 2018 года начата подготовка дома к весенне-зимней эксплуатации дома с проведением всех необходимых работ с заключением

договоров по наладке инженерных систем с последующей ежегодной сдачей дома контролирующим органам.

Контрольно-плановые работы по обслуживанию систем:

- лифтов;
- вентиляции в доме;
- дымоудаления и противопожарной автоматики (ежемесячно) с проведением противопожарных мероприятий.

26. Пролонгирован договор с ГБУ «Жилищник» на совершение комплекса действий и мероприятий, связанных с выполнением функций диспетчеризации дома.

27. Осуществление контроля над работой общедомовых приборов учета, снятие показаний за потребление тепла, света, горячей и холодной воды и сдача их ежемесячно в ресурсоснабжающие организации, ведется непосредственно Председателем дома.

28. Претензионно-договорная работа (обслуживающие компании).

29. Работа с неплательщиками за Жилищно-коммунальные услуги.

30. Заключен лицензионный договор № 72070 от 02.06.2017 года с ООО «Иновационная фирма Легпромсофт». Обеспечение на предоставление права пользования сетевым программным комплексом «Домовладелец» и обслуживание.

31. Заключен договор на приобретение компьютерного оборудования, программного обеспечения.

32. Заключен договор на выполнение подрядных работ по сбору и монтажу ПК бухгалтера, перенос данных и установка программного обеспечения на новый ПК. Техническая поддержка и установка программного обеспечения Windows 7, Office на ПК председателя. Удаление вирусов, наладка аппаратных средств.

33. Заключен договор возмездного оказания услуг № К/БОУ-04-03/17 от 14.03.2017 года на замену трансформаторов тока в электрощитовой.

34. Заключен договор на выполнение подрядных работ по ремонту и наладке видеоборудования от 02.03.2018 года.

35. Заключены договоры на приобретение сертификата ключа электронной подписи для предоставления отчетности и информации на официальных порталах г. Москвы.

36. Заключен договор на оказание аудиторских услуг по вопросам финансовой деятельности ТСЖ «Фили-4» за 2017 г.

37. Заключен договор на выполнение работ по техническому обслуживанию вентиляционных каналов.

38. Размещение обязательной информации о деятельности ТСЖ на порталах, стендах в подъездах, предназначенных для раскрытия информации управляющими организациями г. Москвы, в соответствии с требованиями законодательства РФ.

39. Дератизация подвалов от грызунов (ежемесячно).

40. Контроль за надлежащим состоянием инженерно-технических систем дома путем проведения регулярных осмотров: подвал, кровля, чердак, (минимум 4 раза в месяц).

41. Проведение очистки водостока от скопившегося песка и мусора.

42. Санитарная уборка в административной части помещения Правления ТСЖ – бухгалтерии.

43. Приобретение моющих средств, для уборки общих мест пользования (ежемесячно).

44. Приобретение:

- материалов для проведения текущих ремонтов сантехнической части подвалов, чердаков, комнат консьержей;

- светильников, энергосберегающих ламп, чердака и подвала, в места общего пользования.

45. Закупка при подготовке дома к весенне-летнему и осенне-зимнему сантехнических материалов для профилактических работ в системе водоснабжения, центрального отопления: манометры, запорные вентили, кран-буксы, фильтры и т.д. ежегодно.

45. Выявление и устранение неисправностей систем отопления (как правило нарушается жителями, перекрываются стояки отопления в квартирах), воздушные пробки.

47. Приобретение канцелярских и иных товаров для документооборота в администрации товарищества и бухгалтерию дома, обслуживание оргтехники (2-3 раза в год).

48. Работа с жителями (прием).

Телефон Председателя вывешен на информационном стенде 1-х этажей, имеется у консьержей подъездов. Приемный день Председателем Правления : каждый четверг с 09.00 до 12.00 часов.

49. Предоставление по запросам жителей дома информации и документов (в том числе и в письменном виде). Ознакомление с документами, касающихся финансовой деятельности ТСЖ в помещении Правления.

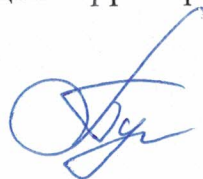
50. Информирование жителей по установлению тарифов Правительством г. Москвы за ЖКУ на информационных стендах дома, организация и проведение ежегодных отчетных собраний (1 раз в год), заседаний Правления по текущим вопросам (по мере необходимости).

51. Контроль над осуществлением бухгалтерией своевременных платежей в адрес подрядных и ресурсно-снабжающих организаций.

52. Заключен договор № 537/п от 13.02.2018 года с ООО «Палев» на аренду с регулярной доставкой, заменой и чисткой пылевлагозащитающих ковров на входные группы подъездов.

53. Ежегодно в весенне-летний период подаются заявки в Управу района на ремонт асфальта прилегающей территории дома.

Председатель Правления
ТСЖ "Фили-4"



Пушкина Л.В.

Справка о количестве потребленной тепловой энергии
за 2017 год в ТСЖ «Фили-4»

и сумме остатка к возврату жителям:

Расход:

месяц	Гкал	Тариф (руб.)	Сумма к оплате
январь	– 214,450	x 2101,52	= 450 670,95
февраль	– 170,720	x 2101,52	= 358 771,48
март	– 129,089	x 2101,52	= 271 264,19
апрель	– 102,810	x 2101,52	= 216 057,27
май	– 32,270	x 2101,52	= 67 816,05
сентябрь	– 5,170	x 2199,24	= 11 370,06 + 216,19 (теплоноситель)
октябрь	– 112,330	x 2199,24	= 247 040,62
ноябрь	– 146,440	x 2199,24	= 322 056,69
декабрь	– 149,990	x 2199,24	= 329 864,00
Всего	– 1 063,29	Гкал	

Начисления:

0,014 Гкал x 7635 кв.м x 2101,52 руб. x 6 мес. = 1 347 788,84 руб.

0,014 Гкал x 7635 кв.м x 2199,24 руб. x 6 мес. = 1 410 460,56 руб.

Начислено жителям – 2 758 249,00 руб.

Оплачено МОЭК – 2 275 127,50 руб.

Остаток – 483 121,50 руб.

к возврату 63,28 руб. с 1 кв.м. из расчета 7635 кв.м

Возврат производится по окончании отопительного сезона, постепенно, и первоочередно собственникам помещений, не имеющим задолженность за ЖКУ и капитальный ремонт перед Товариществом более 2 месяцев.

Информационно: для расчета отопления по прибору учета, Председателем дома проводятся ежегодные мероприятия по проверке узла учета ПАО «МОЭК» с получением Акта допуска.

Председатель ТСЖ «Фили-4»



Пушкина Л.В.

1. По общему собранию членов ТСЖ

В настоящее время в соответствии с распоряжением Префекта ЗАО г.Москвы от 29 декабря 2017 года № 763-РП утвержден адресный перечень по ремонту подъездов многоквартирных домов по ЗАО г.Москвы (прилагается к пояснению). Наш дом входит в этот перечень. Согласно этого **Распоряжения, ТСЖ «Фили-4» обязано провести в 2018 году ремонт в подъездах и сдать на проверку при подготовке дома в зимний период в надзорные органы.**

Ремонт подъездов не относится к капитальному ремонту (согласно «перечня работ по капитальному ремонту общего имущества.....сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт») утв. Правительством Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г., он должен финансироваться за счет собственников жилых помещений. Применяемая ставка в Товариществе по тарифам города Москвы в 2017 году «Содержание и ремонт» **обеспечивает обслуживание систем и инженерного оборудования согласно минимальному перечню работ и услуг для надлежащего содержания дома.**

В виду вышеизложенного, с учетом сметы расходов ТСЖ «Фили-4» на 2018 год для содержания дома в надлежащем состоянии, тарифная ставка на «Содержание и ремонт» по себестоимости составит с 1 июня 2018 года: 38,4 руб. с 1 кв.м. Ремонт 2-го подъезда заложен в смету расходов на год включая расход из Резервного фонда ТСЖ. Ремонт 1-го подъезда целесообразно провести из расчета сметы в 2019 году.

В случае неисполнения вышеуказанного распоряжения Префекта ЗАО г.Москвы и Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..." в адрес ТСЖ «Фили-4», как юридического лица, будет выписано предписание и наложен соответствующий штраф. Кроме того, уплата штрафа не освобождает ТСЖ от исполнения распоряжения по проведению ремонта подъездов.

На основании изложенного прошу всех собственников жилья ответственно отнестись к повестке голосования.

2. По общему собранию собственников помещений

В соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 29 декабря 2014 года № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», **оказание и (или) выполнение ремонтных работ по капитальному ремонту дома финансируются за счет средств фондов капитального ремонта (спецсчет).**

Сбор средств в фонд капитального ремонта – специальный счет в ТСЖ «Фили-4» открыт в Банке ВТБ (ПАО) в 2015 году по решению Общего собрания, где аккумулируются денежные средства.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт на территории города Москвы рассчитывается в рублях на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме и с 1 июля 2017 года установлен в размере 17 рублей на квадратный метр общей площади жилого помещения в многоквартирном доме в месяц.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.

На протяжении периода времени с 2015 года по 2017 год в нашем доме проведены работы по капитальному ремонту на общую сумму **715 229,22 рублей** (ремонт кровли, подвальных помещений, внутридомовых инженерных систем электроснабжения, ремонт или замена лифтового оборудования и т.д., перечень работ и их стоимость отражаются в ежегодных отчетах).

По результатам голосования 2017 года, необходимые капитальные ремонты общедомового имущества (герметизация межпанельных швов) **проведены в наименьшем объеме (в местах протечек: нескольких квартир, на фронтонах здания) и профинансированы из Резервного фонда Товарищества**, а не за счет средств фонда капитального ремонта (спецсчета).

Происходит это по причине того, что не хватает количества голосов собственников жилья. **Для финансирования капитального ремонта со спецсчета необходимо чтобы за это проголосовало 2/3 (66,67%) от всех собственников жилых помещений дома.**

В 2018 году в Правление ТСЖ поданы ещё 3 заявления на устранение протечек в результате плохой герметичности межпанельных швов. Работы в этом году будут проводиться за счет статей расходов: «непредвиденные ремонты», «материалы текущих ремонтов». Дому со дня постройки 19 лет, не практично (в том числе и с финансовой стороны) вести работу частями за счет сбора средств на непредвиденные расходы, когда нужно проводить герметизацию швов в масштабе всего или большей части здания за счет взноса на капитальный ремонт (спецсчет). За счет средств специального счета можно проводить не только комплексный капитальный ремонт, а и выборочный ремонт (охватывает отдельные конструктивные элементы здания) на восстановление общего имущества обеспечивающий нормальную эксплуатацию здания.

В результате, денежные средства не большого Резервного фонда ТСЖ 5 руб. с 1 кв.м. не могут одновременно покрывать непредвиденные и капитальные ремонты общедомового имущества. Повышать взнос необходимо будет только в случае, если затраты на проведенные капитальные ремонты не будут компенсированы за счет средств специального счета.

Для устойчивого финансового состояния ТСЖ «Фили-4», в случае проведения ремонтных работ капитального характера за счет Резервного фонда ТСЖ, необходимо денежные средства (по решению Общего собрания собственников помещений) возвращать со спецсчета в Резервный фонд ТСЖ.

С Уважением, Председатель ТСЖ «Фили-4»



Л.В. Пушкина



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ПРЕФЕКТУРА ЗАПАДНОГО
АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29 декабря 2017 г.

№ 763-РП

**Об организации работ по
приведению в порядок подъездов
многоквартирных домов Западного
административного округа
в 2018 году**

В целях организации работ по приведению в порядок подъездов многоквартирных домов Западного административного округа города Москвы в 2018 году:

1. Утвердить адресный перечень по ремонту подъездов многоквартирных домов по Западному административному округу города Москвы в 2018 году (приложение № 1) и план-график выполнения работ по приведению в порядок подъездов многоквартирных домов на 2018 год по Западному административному округу (приложение № 2).

2. **Главам управ районов** обеспечить выполнение работ по приведению в порядок подъездов многоквартирных домов в соответствии с приложением № 1 и приложением № 2.

3. Признать распоряжение префектуры Западного административного округа города Москвы от 21 декабря 2016 г. № 869-РП «Об организации работ по приведению в порядок подъездов многоквартирных домов Западного административного округа в 2017 году» утратившим силу.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя префекта **Целищева В.В.** и **глав управ районов.**

Префект

А.О. Александров

029872

9	административный округ Западный	Филевский парк	Алябьева д.1	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1961	1-515	5	2013	4	1,2,3,4
10	административный округ Западный	Филевский парк	Новолавдовская д.1.	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1956	ИндIVID	5	2013	3	1,2,3
11	административный округ Западный	Филевский парк	Новолавдовская д.2 кор.3	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1952	ИндIVID	5	2013	3	1,2,3
12	административный округ Западный	Филевский парк	О.Дундича д.3.	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1958	ИндIVID	8	2013	3	1,2,3
13	административный округ Западный	Филевский парк	Кагановская д.9 кор.2.	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1976	ИндIVID	10	2013	3	1,2,3
14	административный округ Западный	Филевский парк	Сеславинская д.10.	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1981	ИндIVID	12	2013	1	1
15	административный округ Западный	Филевский парк	Б.Филевская д.35	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1969	11-18	12	2013	1	1
16	административный округ Западный	Филевский парк	Кагановская д.12 кор.1.	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	2001	П-46	14	2013	4	1,2,3,4
17	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар д.36	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1999	П-44	17	2013	2	1,2
18	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар д.11	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1984	КОПЭ	22	2013	2	1,2
19	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар д.9	ГБУ "Жилищник района Филевский парк"	1984	КОПЭ	22	2013	2	1,2
20	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар, д.34	ТСЖ "Фили-4"	1999	П-44	17	2011	2	1,2
21	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар, д.35	ТСЖ "Фили-3"	1999	П-44	17	2011	2	1,2
22	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар, д.37	ТСЖ "Фили-1"	1999	П-44	17	2011	2	1,2
23	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар, д.24 кор.1	УК ООО "ИВКС-2000"	2009	ИндIVID	18	2011	2	1,2
24	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар, д.24 кор.2	УК ООО "ИВКС-2000"	2009	ИндIVID	18	2011	2	1,2
25	административный округ Западный	Филевский парк	Филевский бульвар, д.24 кор.3	УК ООО "ИВКС-2000"	2009	ИндIVID	18	2011	2	1,2

14