

**Отчет о работе Правления  
ТСЖ «Развилка-44»  
в 2013 году.**

В 2013 году Правлением ТСЖ «Развилка-44» с привлечением специализированных организаций организованы и проведены следующие работы и мероприятия:

1. В течение всего года в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда» осуществлялось текущее обслуживание здания, общедомовых инженерных сетей и коммуникаций, придомовой территории;
2. Выполнена подготовка жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период: проведено комиссионное обследование кровли, технических этажей, входных дверей, технических помещений, внутридомовой системы отопления, внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения, электрохозяйства, узлов учета ХВС, ГВС, Ц/О, проведена поверка манометров, закрыт тепловой контур. Заменены 3 задвижки, краны на техническом этаже и в подвальном помещении. Проведен текущий ремонт;
3. Проведена промывка лежаков канализации гидростатическим методом;
4. Проведены неоднократные промывки системы отопления;
5. Проведены плановые осмотры машинных отделений, общедомового оборудования ГВС, ХВС, отопления;
6. Проведена плановая проверка сантехнического оборудования в квартирах;
7. Проводилось периодическое откачивание грунтовых вод из дренажных колодцев;
8. Заменены вышедшие из строя светильники освещения мест общего пользования;
9. Проведена работа по подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период: окрашены и отремонтированы малые архитектурные формы и забор спортивной площадки, восстановлены газоны с подсевом семян на всей площади придомовой территории, высажены однолетние цветы на газонах и в вазонах, покрашен бордюрный камень, произведена покраска ограждений по периметру территории;
10. Проведены профилактические работы в электрощитовых и техническое обслуживание поэтажных щитков;
11. Проведена проверка технического состояния системы естественной вентиляции;
12. Проведены ремонтно-восстановительные работы системы домофонной связи;
13. Проведено комплексное испытание систем дымоудаления, пожарной сигнализации и оповещения в доме;
14. Осуществлен ремонт отмостки;
15. Проведены подготовительные работы для увеличения высоты забора на спортивной площадке;
16. Проведено ежегодное освидетельствование и страхование лифтов;
17. Произведен косметический ремонт с покраской фасадов дома, напольного покрытия входных групп;
18. Произведена покраска входных дверей в подъезды, перил, кабин лифтов;
19. Проведены мероприятия по дезинфекции в подвальных и чердачных помещениях дома;
20. Закуплены пожарные рукава в пожарные шкафы, расположенные на каждом этаже дома;
21. Проведен комплекс работ для нормальной циркуляции горячей воды в 5 подъезде, перебои с горячей водой на одном из стояков происходили из-за несанкционированного вмешательства собственников некоторых квартир, расположенных на данном стояке, в систему ГВС дома;
22. Организована утилизация отработавших люминесцентных ламп;
23. Установлена система въезда/выезда на придомовую территорию;
24. Выполнен комплекс работ по ремонту внутридворового проезда и пешеходных дорожек (ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия, расширение внутридворового проезда для организации парковочных мест, ремонт и расширение пешеходной зоны);
25. Осуществлено строительство дождеприемного лотка на въезде к дому с выводом дождевых вод в ливневую канализацию;
26. Решение вопроса, в том числе с привлечением органов власти на региональном уровне, о предоставлении ресурсоснабжающей организацией горячей воды для нужд ГВС надлежащего качества (температуры соответствующей нормам установленным САНПиН). Вопрос удалось решить положительно - РСО произведен ремонт и замена оборудования в ЦТП, что привело к повышению температуры горячей воды на входе в дом;

27. Проведено обследование торцевой фасадной стены со стороны 7 подъезда, стена закрыта фасадной сеткой. Проведен ремонт фасадной стены над 5 подъездом. Заменены отливы и проведена герметизация швов на балконах (по заявкам жителей). Проведена фиксация оторванной части металлочерепицы над 2 подъездом;
28. Для строительства нового съезда между 42 и 44 домами подготовлена топографическая съемка местности;
29. Организовано и проведено строительство детской площадки для детей возрастной категории от 5 до 12 лет на придомовой территории с привлечением сторонних финансовых средств;
30. Замена на детской площадке для детей возрастной категории до 6 лет игрового оборудования не соответствующего ГОСТ (горка и качели), установка игрового домика;
31. Заменен канатоведущий шкив пассажирского лифта в 4 подъезде;
32. Предоставление документов-отчетов (ежемесячно, ежеквартально, по запросам) в Администрацию с/п Развилковское, Администрацию Ленинского района, жилищную инспекцию МО и др. инстанции;
33. Проведена подготовка, украшение дома к Новогодним праздникам;
34. Организован и проведен детский новогодний утренник, праздник осени с участием свх. им. Ленина;
35. Представление интересов собственников квартир в доме в судах и других организациях:
1. ОСАО «Ресо-Гарантия» было подано исковое заявление в Арбитражный суд Московской области о взыскании с ТСЖ «Развилка-44» страхового возмещения в размере 171 692 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере 6 150,76 руб. Арбитражным судом МО 19.12.2013 принято решение в иске отказать, взыскать с ОСАО «Ресо-Гарантия» в пользу ТСЖ «Развилка-44» судебные расходы в размере 20 131,86 руб. Третьим лицом было привлечено ООО «Ком Сервис XXI» (организация осуществляющая эксплуатацию и техническое обслуживание дома по договору с ТСЖ) была подана апелляционная жалоба на решение суда. Десятый арбитражный апелляционный суд 21.03.2014 постановил решение Арбитражного суда МО оставить без изменения, жалобу без удовлетворения.
  2. ОСАО «Ресо-Гарантия» было подано исковое заявление в Арбитражный суд г. Москвы о взыскании с ООО «Ком Сервис XXI» страхового возмещения в размере 171 692 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере 6 150,76 руб. ТСЖ «Развилка-44» было привлечено к делу в качестве третьего лица. Арбитражным судом г. Москвы 04.04.2014 принято решение удовлетворить исковое заявление ОСАО «Ресо-Гарантия» и взыскать с ООО «Ком Сервис XXI» в пользу ОСАО «Ресо-Гарантия» 171 692 руб. в возмещение ущерба, расходов по уплате государственной пошлины в размере 6 150,76 руб.
  3. ТСЖ «Развилка-44» было подано исковое заявление в Арбитражный суд МО о взыскании с ООО «ЛЕОН+» (бывший арендатор - зоомагазин) задолженности по арендной плате в размере 208 404 руб. и пени за нарушение срока оплаты арендной платы в размере 208 404 руб. Арбитражным судом МО 15.07.2013 принято решение удовлетворить исковое заявление ТСЖ «Развилка-44» и взыскать с ООО «ЛЕОН+» в пользу ТСЖ «Развилка-44» задолженность в размере 208 404 руб., пени в размере 208 404 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб., государственную пошлину в размере 11 336,16 руб. ООО «ЛЕОН+» было подано заявление о восстановление срока на подачу апелляционной жалобы и апелляционная жалоба. Десятый арбитражный суд 27.03.2014 определил отказать в восстановлении пропущенного срока на подачу апелляционной жалобы, апелляционную жалобу вернуть заявителю.  
Решение Арбитражного суда МО ООО «ЛЕОН+» выполнено частично.

Отчет подготовлен Председателем правления ТСЖ «Развилка-44» Н.В. Соловьевой.

## ОТЧЕТ

о финансовой деятельности ТСЖ «Развилка-44» за 2013 год

п. Развилка

30.04.2014

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В 2013 году обязанности председателя правления исполняла Соловьева Н.В. (протокол от 07.06.2011 № 24, протокол от 07.06.2013 № 53), обязанности главного бухгалтера - Рядинская Е.И.

Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений:

Козлов А.Б. (протокол от 14.01.2011 № 10, протокол от 20.01.2013 № 21);

Пищухин В.М. (протокол от 14.01.2011 № 10, протокол от 20.01.2013 № 21);

Евликова Л.Н. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Гаврюш Н.А. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Северенков В.В. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Парфенова Н.М. (протокол от 17.06.2012 № 18);

Небогатов А.Ю. (протокол от 15.11.2011 № 13, протокол от 31.10.2013 № 25).

В 2013 году проведено 12 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- сдача в аренду подвальных помещений;
- заявления арендаторов по текущим вопросам;
- перепланировка придомовой территории;
- утверждение «Правил пользования шлагбаумами при въезде (выезде) на придомовую территорию дома 44 пос. Развилка»;
- премирование членов Правления по итогам работы в 2012 году в соответствии с «Положением о премировании членов Правления и актива ТСЖ»;
- участие Товарищества во всероссийском экономическом конкурсе «Компания года – 2013»;
- предоставление перерасчета собственникам квартир в доме за 2012 год;
- выбор председателя правления;
- ограничение въезда на придомовую территорию;
- организация праздничных мероприятий для жителей дома;
- обращения жителей дома по поводу охраны и оплаты услуг ЧОО.

За отчетный период проведено 6 собраний собственников жилых помещений и членов ТСЖ, где рассматривались следующие вопросы:

- утверждение сметы доходов-расходов товарищества и изменений к смете на 2013 год;
- утверждение размера платы за жилое помещение, взносов на текущий и капитальные ремонты на 2013 год;

- утверждение списка собственников квартир (актива ТСЖ) для премирования в соответствии с «Положением о премировании членов Правления и актива ТСЖ» за 2012 год;

- переизбрание на новый срок членов правления;

- утверждение перечня общего долевого имущества собственников квартир в доме;

- введение ограничения пользования земельным участком, на котором расположен дом. Установка автоматических шлагбаумов, утверждение схемы установки;

- заключение договора с частной охранной организацией;

- отчет о финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2012 год;

- внесение изменений в Устав Товарищества в связи с изменениями жилищного законодательства;

- обращение жителей дома о внесении изменений в расчет платы за услуги ЧОО;

- сдача подвальных помещений в аренду;

- сдача части придомовой территории в аренду;

- возмещение ущерба арендатору подвального помещения;

- утверждение списка собственников квартир (актива ТСЖ) для начисления бонусов (премирования) в соответствии с «Положением о премировании членов Правления и актива ТСЖ» за 2013 год;

- утверждение сметы доходов-расходов товарищества на 2014 год;

- утверждение размера платы за жилое помещение, взносов на текущий и капитальные ремонты на 2014 год;

- переизбрание членов ревизионной комиссии на новый срок;

- утверждение «Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «Развилка-44»;

- рассмотрение возможности оплаты услуг ЧОО за счет получаемого ТСЖ дохода от сдачи в аренду общего долевого имущества собственников квартир в доме;

- выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД;

- выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета фонда капитального ремонта и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

- внесение изменений в схему дорожного движения на придомовой территории дома 44.

На 2013 год решением общих собраний членов ТСЖ «Развилка-44» (протоколы от 20.01.2013 № 21, от 26.05.2013 № 24, от 31.10.2013 № 25) была утверждена смета доходов и расходов на содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме.

Годовой план доходов и расходов на 2013 год составлял 6 473 600 рублей, в том числе на управление домом – 5 780 600 рублей и материальное обеспечение 693 000 рублей. Фактически израсходовано 5 396 400,71 рублей, в том числе: управление домом – 4 702 867,19 рублей, материальное обеспечение – 693 533,52 рублей. Экономия расходов по итогам 2013 года составила 1 185 901,29 рубль. Данные приведены в таблице ниже.

№	Статья расходов	План	Факт	Разница
<b>Управление домом</b>				
1	Банковское обслуживание	15 000	12 649,72	2 350,28
2	ЕН УСН	190 000	92 697	97 303
3	ФОТ	1 595 400	1 594 269,06	1 130,94
4	Налоги с ФОТ	484 000	262 489,74	221 510,26
5	Фонд премирования штатных сотрудников ТСЖ	130 000	129 400	600
6	Компенсация расходов собственников за услуги банка	190 000	166 181,20	23 818,80
7	Компенсация расходов собственников за ТО видеонаблюдения	70 000	28 854,40	41 145,60
8	Компенсация расходов собственников за охрану	700 000	492 000	208 000
9	Благоустройство	800 000	841 708,35	-41 708,35
10	Асфальтирование	200 000	508 797,70	-308 797,70
11	Страхование лифтов	16 200	16 200	0
12	Ремонт и аттестация приборов	20 000	4 774,06	15 225,94
13	Замена и заправка огнетушителей	5 000		5 000
14	Программное обеспечение	45 000	720	44 280
15	Услуги связи	50 000	58 377,80	-8 377,80
16	Услуги юриста	80 000	75 046,16	4 953,84
17	Оформление общедолевого имущества	40 000		40 000
18	Уборка снега спецтранспортом	30 000		30 000
19	Оборудование рабочих мест для охраны	300 000	300 000	0
20	Строительство съезда с центральной дороги к дому	520 000	10 000	510 000
21	Модернизация телевизионного оборудования	300 000	4594165,19	300 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>5 780 600</b>	<b>4 594 165,19</b>	<b>1 186 434,81</b>
<b>Материалы и запчасти</b>				
1	Материалы	510 000	507 698,94	2 301,06
2	Канцтовары, оргтехника	40 000	33 244,26	6 755,74
3	Противогололедные средства	10 000	20 330	-10 330
4	Транспортные расходы	15 000	16 431,89	-1 431,89
5	Почтовые расходы	5 000	2 828,43	2 171,57
6	Прочие расходы	113 000	113 000	0
	<b>ИТОГО:</b>	<b>693 000</b>	<b>693 533,52</b>	<b>-533,52</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>6 473 600</b>	<b>5 287 698,71</b>	<b>1 185 901,29</b>

Годовой план на 2013 год поступлений денежных средств на текущий и капитальный ремонт 1 000 000 рублей, фактически поступило 1 132 011,82 рублей. Фактически израсходовано на текущий и капитальный ремонт 938 801,68 рублей.

По состоянию на 31.12.2013 накопленная сумма средств на текущий ремонт составила 1 417 862 рубля, на капитальный ремонт – 2 267 543 рубля.

Данные приведены в таблице ниже.

Наименование	Всего на ремонт	Капитальный ремонт	Текущий ремонт
Остаток на 01.01.2013	3 492 195	2 429 008	1 063 187
План поступлений (начислено)	1 132 401	377 467	754 934
Поступило на расчетный счет	1 132 012	377 337	754 675
Израсходовано, в т.ч.:	938 802	538 802	400 000
Ремонт входных групп	195 400		195 400
Стена с торца дома (возле 7 под.)	120 000		120 000
Ремонт фасадов	69 054		69 054
Ремонт 7 спуск	59 246	43 700	15 546
Шлагбаумы	422 128	422 128	
Ремонт лифтов	72 974	72 974	
Остаток на 01.01.2013	3 685 405	2 267 543	1 417 862

В соответствии с «Положением о премировании членов правления и актива ТСЖ» утвержденного решением общего собрания членов ТСЖ «Развилка-44» (протокол от 31.01.2012 № 14) по итогам работы в 2013 году были премированы члены правления ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 108 702 рубля, члены ТСЖ «Развилка-44» на общую сумму 36 088,50 рублей (бонусы по оплате ЖКУ), так же члены Товарищества были награждены памятными подарками за счет денежных средств по статье «прочие расходы».

В 2013 году ТСЖ «Развилка-44» производило начисления за жилищно-коммунальные услуги и ремонт для собственников жилых помещений по тарифам, установленным Решением общего собрания членов ТСЖ (протоколы от 20.01.2013 № 21).

№	Жилищно-коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф, руб. с НДС (18%)
1	Взносы на капитальный ремонт	м <sup>2</sup>	1,50
	Взносы на текущий ремонт	м <sup>2</sup>	3,00
2	Отопление 01.01.2013-30.06.2013	м <sup>2</sup>	23,82
	Отопление 01.07.2013-31.12.2013	м <sup>2</sup>	26,16
3	Плата за жилое помещение	м <sup>2</sup>	32,48
4	Освещение мест общего пользования	кВт ч	2,81
5	Горячее водоснабжение 01.01.2013-30.06.2013	1 чел.	363,71
	Горячее водоснабжение 01.07.2013-31.12.2013	1 чел.	421,73
	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.01.2013-30.06.2013	м <sup>3</sup>	141,83
	Горячее водоснабжение, ИПУ, 01.07.2013-31.12.2013	м <sup>3</sup>	161,10
6	Холодное водоснабжение 01.01.2013-30.06.2013	1 чел.	178,19
	Холодное водоснабжение 01.07.2013-31.12.2013	1 чел.	183,93
	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.01.2013-30.06.2013	м <sup>3</sup>	58,27
	Холодное водоснабжение, ИПУ, 01.07.2013-31.12.2013	м <sup>3</sup>	60,38
7	Водоотведение. 01.01.2013-30.06.2013	1 чел.	256,91
	Водоотведение. 01.07.2013-31.12.2013	1 чел.	267,31

Плата за жилое помещение включает в себя статьи:

- плату за техническое обслуживание мест общего пользования – 21,67 руб.;
- плату за техническое обслуживание лифтов, в том числе системы диспетчеризации лифтов, аварийно-техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов и др. – 4,24 руб.;
- плату за техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации – 0,83 руб.;
- плату за вывоз твердых бытовых отходов – 1,29 руб.;
- плату за материальное обеспечение и управление многоквартирным домом – 4,45 руб.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Тарифы на холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод установлены Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 30.11.2012 № 125-Р.

ХВС – (01.01.2013-30.06.2013) 30,10 руб/куб. м.  
 (01.07.2013-31.12.2013) 31,07 руб/куб. м.  
 Водоотведение - (01.01.2013-30.06.2013) 28,17 руб/куб. м.  
 (01.07.2013-31.12.2013) 29,31 руб/куб. м.

Тарифы на горячее водоснабжение установлены Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 21.12.2012 № 134-Р.

ГВС – (01.01.2013-30.06.2013) 113,66 руб/куб. м.  
 (01.07.2013-31.12.2013) 131,79 руб/куб. м.

Расчет суммы платы за горячее, холодное водоснабжение и водоотведение производился с использованием нормативов, установленных Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 17.12.2008 № 12/16.

Норматив потребления на 1-го человека м<sup>3</sup> в месяц:  
 Холодное водоснабжение – 5,92;  
 Горячее водоснабжение – 3,2;  
 Водоотведение – 9,12.

В соответствии с приведенными выше нормативными документами в ТСЖ были рассчитаны и применялись следующие тарифы:

Горячее водоснабжение:  $113,66 * 3,2 = 363,71$   
 $131,79 * 3,2 = 421,73$   
 Холодное водоснабжение:  $30,10 * 5,92 = 178,19$   
 $31,07 * 5,92 = 183,93$   
 Водоотведение:  $28,17 * 9,12 = 256,91$   
 $29,31 * 9,12 = 267,31$



Задолженность жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг на 01.01.2013 составляла – 2 363 363 рубля.

В 2013 году нежилые помещения арендовались следующими арендаторами: ИП Игнатович А.М., ИП Коняхина Т.В., ИП Лачинова Е.И., ИП Манукян Л.О., ИП Каманина Т.В., ИП Ковальчук В.А., ИП Акулинина Т.А.

Поступило от арендаторов 1 897 896 рублей:

ИНТЕРКООПБАНК	4 200,00
ИП Акулинина Т.А.	43 430,00
ИП Игнатович А.М.	659 514,53
ИП Каманина Т.В.	87 978,00
ИП Ковальчук В.А.	362 000,00
ИП Коняхина Т. В.	62 993,00
ИП Лачинова Е.И.	514 194,00
ИП Манукян Л.О.	90 927,00
НФС Телеком	11 700,00
НПО РАУМ	25 959,38
ООО «Цифра Один»	35 000,00

Получен доход в виде процентов банка в сумме 186 466 рублей, доход в виде процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 3 242 рубля.

Поступили денежные средства: в сумме 4000 рублей – возврат госпошлины, в сумме 156 115 рублей – возмещение судебных расходов.

Товарищество собственников жилья «Развилка-44» в 2013 году стало лауреатом всероссийского экономического конкурса «Компания года - 2013», а так же единственным ТСЖ Московской области вошедшем в национальный реестр «Ведущие организации жилищно-коммунального хозяйства России».