

**Годовой отчет
о деятельности Правления ТСН «ЗАПАД»
за 2020 год**

Содержание

1. Общие сведения о ТСН «ЗАПАД».
2. Кадровые вопросы.
3. Заключение ТСН «ЗАПАД» договоров.
4. Работы, выполненные за счет средств капитального ремонта.
5. Работа с ресурсоснабжающими организациями.
6. Работы, выполненные за счет средств специального фонда.
7. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома и содержание МОП.
8. Мероприятия по энергосбережению.
9. Работа с должниками.
10. Заседания Правления, общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСН «ЗАПАД».

1. Общие сведения о ТСН «ЗАПАД»

ТСН «ЗАПАД» зарегистрировано как юридическое лицо 25.12.2015 г. ОГРН 5157746216337. Юридический адрес МКД: 119602 г. Москва, ул. Покрышкина, дом1/корп. 1

Адрес страницы в сети Интернет tsnzapadk1.ru

Площадь жилых помещений МКД - 29973,1 кв.м.

Площадь нежилых помещений МКД - 2299,4 кв.м.

Площадь машино-мест в подземной автостоянке - 2784,8 кв.м.

Деятельность Товарищества легитимна, Правление Товарищества осуществляет свою деятельность согласно Уставу Товарищества.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций МКД, инженерных сооружений;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

Учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

ТСН «ЗАПАД» по приносящей доход деятельности применяет упрощенную систему налогообложения (Доходы).

Бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером Поповой Людмилой Владимировной.

Бухгалтерский учет, расчет и начисления платы за жилые и нежилые помещения полностью автоматизированы и ведутся в 1С: Предприятие.8. Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК

Все расчеты в Товариществе осуществляются в безналичной форме через расчетные счета Товарищества, открытые в ВТБ банке и в ПАО Сбербанк. Наличных денежных средств в Товариществе не имеется.

В отчетном периоде работа Правления Товарищества была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом Товарищества, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

В 2020 г. работал официальный сайт Товарищества **tsnzapadk1.ru**. На сайте Товарищества регулярно размещаются новости, в разделах прикрепляются оцифрованные соответствующие документы. Работает личный кабинет, созданы лицевые счета для новых собственников. У жителей появилась возможность в личном кабинете увидеть и распечатать ЕПД по оплате за ЖКУ, подать показания ИПУ воды. Ежемесячно бухгалтером Товарищества выгружаются платежные документы по оплате ЖКУ.

Наполнена информацией система ГИС ЖКХ. Работу с данным информационным ресурсом ведет администратор сайта и ООО «Октоника».

В 2020 году состав Правления ТСЖ «ЗАПАД» был сформирован в следующем составе:

Акопян Рубен Вильямович,
Грузинова Марина Владимировна,
Павлюшин Александр Викторович (председатель),
Хвоинский Сергей Леонидович,
Шендрикова Екатерина Анатольевна,
Шумилов Алексей Николаевич,
Яценко Виктор Анатольевич.

2. Кадровые вопросы ТСН «ЗАПАД»

В штате Товарищества состоят: Председатель Правления, управляющий МКД, делопроизводитель - специалист по общим вопросам, юрист, администратор сайта.

В сентябре 2020 г. по собственному желанию был уволен юрист, юридические услуги в настоящее время оказываются по договору абонентского юридического обслуживания.

Бухгалтерское сопровождение оказывает индивидуальный предприниматель Попова Людмила Владимировна по договору бухгалтерского сопровождения.

За 2020 год было издано 6 приказов, связанных с обеспечением безопасности и охраны труда по эксплуатации Дома, дежурства специалистов в праздничные дни, утверждение корректировки удельного размера расходов за отопление по итогам за прошлый год.

3. Заключение ТСН «ЗАПАД» договоров

В 2020 году значительная часть договоров была заключена с теми же организациями, которые осуществляли работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в 2019 году. Услуги и работы производились по следующим основным договорам:

1. Услуги по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества оказывает Общество с ограниченной ответственностью «АС-сервис». Цена договора составляет 325 500 рублей в месяц, НДС не облагается.

Перечень работ и услуг по договору включает в себя:

- Обслуживание внутридом. инженерных систем отопления, сантехнического оборудования, системы приточно-вытяжной вентиляции, дренажной системы общедомового имущества
- Обслуживание внутридомовых инженерных систем ИТП
- Аварийно-диспетчерское обслуживание
- Восстановление и планово предупредительный ремонт общедомового имущества и инженерных коммуникаций
- Планово-предупредительный и мелкий ремонт кабельной системы телекоммуникаций (антенны).

В рамках договора в течение 2020 года проводились сезонные, текущие и профилактические работы, ремонтно-восстановительные работы по ремонту нашего дома и подземной автостоянки.

Произведены ремонтно-восстановительные работы по подготовке дома к весенне-летней эксплуатации (покраска скамеек, ограждений, дверей электрощитовых)

В период подготовки к отопительному сезону проведена полная промывка, опрессовка системы отопления, проверка и ремонт термометров, манометров и запорной арматуры систем отопления ГВС и ХВС.

2. Услуги по технической эксплуатации 11 лифтов Дома оказывает Общество с ограниченной ответственностью **«Вертикаль Инжиниринг»**. Ранее заключенный договор с ООО «Вертикаль-Комфорт» расторгнут из-за сверхнормативного ожидания механика в случае поломки лифта. Стоимость работ Исполнителя по Договору составляет 73 200 рублей в месяц, НДС не облагается. В стоимость работ по Договору входят все затраты (оплата труда персонала, стоимость запасных частей, кроме работ по капитальному ремонту, расходы на техническое освидетельствование лифтов (частичное и периодическое), электроизмерительные работы, транспортные расходы). Ежегодно проводится техническое освидетельствование 11 лифтов. По результатам освидетельствования произвели замену оборудования. Так же ведется ежемесячный осмотр лифтов в рамках договора по техническому обслуживанию.
3. Услуги по охране общедомового имущества оказывало ООО **«ЧОП «Вымпел-Рубеж-1»**, с которыми заключен Договор на оказание охранных услуг от 29.11.2016 г. Цена договора в 2020 году составляла 390 000 рублей в месяц. С 01.10.2020 решено уменьшить количество постов охраны по договору с пяти до четырех постов и снизить стоимость договора до 325 000 рублей в месяц, НДС не облагается. Пост охраны на въезде во двор со стороны улицы Рузская решено организовать удаленно.
4. На выполнение работ по Санитарному обслуживанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД и придомовой территории заключен договор с ИП Эзер Рита Рафиг кызы. Сумма договора в месяц составляет 170 500 рублей в месяц, НДС не облагается. В течение 2020 года работы по уборке придомовой территории и подземной автостоянке осуществлялись двумя дворниками. Придомовая территория содержалась в надлежащем состоянии. Уборка мусорных камер и содержание контейнерной площадки сбора ТКО производилась дворниками. Ежемесячно в теплое время года осуществлялась промывка мусоропровода. Засоры мусоропроводов устранялись своевременно. Вывоз ТКО осуществлялся регулярно в установленное время. Санитарное состояние подъездов поддерживается тремя уборщицами. Имеются замечания по уборке подъездов, в частности квартирных холлов, балконов и лестничных площадок. Ведется работа по устранению замечаний. Но хотелось бы обратиться к самим собственникам, которые не соблюдают чистоту в подъездах, курят и бросают окурки с балконов. Чисто не там, где убирают, чисто там, где не мусорят. А курильщики должны помнить, что рядом живут некурящие соседи и дети.
5. Произвели посадку 6 деревьев и 70 кустарников на придомовой территории, выделенных Администрацией района. Высадили на клумбах, полученные в дар, тюльпаны.
5. Для улучшения качества содержания придомовой территории заключались дополнительные соглашения с ООО «Импала», которая выполнила следующие дополнительные работы: покраска металлического ограждения придомовой территории, других металлических конструкций дома, малых игровых детских форм, скамеек, пожарная разметка на стилобате, разметка переходов на придомовой территории, покраска бордюров, восстановление красочного покрытия разделительного бордюра въезда/выезда в паркинге, подкормка и восстановление газонов, сезонный уход за растениями на придомовой территории.

6. В 2020 году услугу по уборке территории Дома (механизированная уборка, реагенты, вывоз снега со стилобата) предоставляло ГБУ «Жилищник района» за счет бюджета города Москвы.
7. Дератизация подвала и придомовой территории проводило ООО "Московский городской центр дезинфекции" 83916 рублей в год.
8. Техническое обслуживание системы пожаротушения и системы дымоудаления оказывало ООО «МонтажПроектБезопасность». Цена договора 65 000,00 рублей в месяц, НДС не облагается.
9. Выгрузку и вывоз твердых бытовых отходов осуществляло ООО "МКМ-Логистика".
10. Дистанционное управление двух шлагбаумов с 01.09.2020 года круглосуточно обеспечивало Общество с ограниченной ответственностью «Единая Городская Диспетчерская Служба». Эта же организация производит обслуживание и ремонт запирающих устройств в подъезды дома и гаражных ворот в подземную автостоянку.
11. 1 марта 2019 года вступили в силу изменения в Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, касающиеся деятельности аварийно-диспетчерских служб в МКД (постановление Правительства РФ от 27 марта 2018 г. № 331). Аварийно-диспетчерские службы (АДС) должны осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. Регистрировать заявки собственников и пользователей помещений в МКД круглосуточно. Кроме того, АДС должны будут осуществлять контроль сроков и качества исполнения поступивших заявок, а в случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления – проинформировать орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен дом, о характере повреждения и планируемых сроках его устранения. Услуги по АДС Товариществу оказывает ООО «Единая Городская Диспетчерская Служба» (ЕГДС). Все свои заявки (вызов сантехника, электрика, прочистка мусоропровода, и прочие) жители должны сообщать в ООО «ЕГДС».

Наиболее значимые договоры, действующие в ТСН «ЗАПАД» в 2020 году:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет/цена договора
18.02.2019	№ ВКО-1148	ООО "Вертикаль-Комфорт"	Выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов. Цена договора 78000 руб. в мес. в том числе техническое освидетельствование
30.09.2020	№ 11/ТО	ООО "Вертикаль Инжиниринг"	Техническое обслуживание и ремонт 11 лифтов, в том числе техническое освидетельствование 73200 руб. в мес.
01.06.2017	№ 01/07-16 ТО	ООО «МонтажПроектБезопасность»	Техническое обслуживание системы пожаротушения и системы дымоудаления. Цена договора 65000,00 руб. в месяц
01.07.2016	№ 2/16	ИП Эзер Рита Рафиг кызы	Выполнение работ по санитарному обслуживанию (уборка ОДИ дома). Цена договора 190008,01 руб. в месяц
08.08.2016	№ АС16-ИДВ/022	ООО "Альтернативные системы Раменки"	Услуги по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Цена договора 325 500 руб. в мес.
01.10.2020		«АС-сервис»	Услуги по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Цена договора 325 500 руб. в мес

29.11.2017	№ 02	ООО «ЧОП Вымпел-Рубеж-1»	Оказание охранных услуг. Цена договора 390000 в месяц. С 01.10.2020 года цена договора 325000 руб. в мес.
25.02.2018	№ 1/00124	ГУП МГЦД "Московский городской центр дезинфекции"	Услуги по дератизации. Цена договора 83916 руб. в год.
01.08.2017	№ 20907	ООО "МКМ-Логистика"	Выгрузка и вывоз твердых бытовых отходов. Цена договора 330 руб. за контейнер 0,8 м ³ ; 400 руб. по ДС № 2 от 01.04.2018; 520 руб. по ДС № 3 от 01.06.2018; 650 руб. по ДС № 6; 800 руб. по ДС № 7, 700 руб. по ДС от 02.02.2020 г.
15.05.2017	№ 126/2 234	ООО "Тиражные решения 1С Рарус"	Информационно-технологическое сопровождение 1С Предприятие. Цена договора 24900,0 руб.
28.08.2020	№ 29- Д/2020	ООО "Единая Городская Диспетчерская Служба"	Дистанционное управление двух автоматических шлагбаумов. Прием и обработка звонков жителей и регистрация их в системе. Цена договора 30250 руб. в месяц

4. Работы, выполненные за счет средств капитального ремонта

С 2017 года в Товариществе средства на капитальный ремонт ежемесячно перечисляются на специальный счет, открытый по решению собственников помещений дома в ОАО «Сбербанк России».

На специальный счёт фонда капитального ремонта дома в ОАО «Сбербанк России» в 2020 году поступило 5 512 тыс. рублей. Взносы на капитальный ремонт вносились собственниками жилья, нежилых помещений, Департаментом городского имущества г. Москва.

Работы, выполненные в 2020 году за счет средств капитального ремонта:

- С целью определения потенциала энергосбережения по данным проведенного энергоаудита и теплоаудита дома были проведены расчеты по анализу параметров теплоснабжения и теплопотребления за отопительный период 2019-2020 г.г. По результатам анализа параметров теплоснабжения и теплопотребления выполнен капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена запорной арматуры, регулирующей арматуры) в индивидуальном тепловом пункте;
- В целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности установлено энергосберегающее устройство погодного регулирования – регулятор расхода теплоносителя "Комос-УЗЖ-Р" производства группы «Комос», предназначенный для ликвидации эффекта «перетопа», оптимизации и поддержания параметров теплового режима системы отопления. Функция погодного регулятора – обеспечение круглосуточного и ежедневного погодного регулирования системы отопления в соответствии с погодными условиями;
- Выполнены работы по капитальному ремонту (ремонту гидроизоляции) подвальных помещений;
- Выполнены работы по капитальному ремонту лифтов (замена лебедок главного привода и их составных частей, дверей шахт, кабин и их составных частей, шкафов управления и их составных частей, тяговых элементов (канатов), канатоведущих шкивов) в 4 подъезде дома.

5. Работы с ресурсоснабжающими организациями

В наш дом коммунальные услуги поставляют следующие организации:

- ПАО «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО МОЭК) поставка тепловой энергии и теплоносителя;
- ПАО Мосэнергосбыт- поставка электрической энергии;
- АО «Мосводоканал» - поставка холодной (питьевой) воды и прием сточных вод в централизованную систему водоотведения.

Наш дом оборудован общедомовыми приборами учета тепловой энергии, воды, электрической энергии. Товарищество ежемесячно предоставляет в ресурсоснабжающие организации показания ОДПУ для расчетов по коммунальным ресурсам потребителей в МКД. Ведутся журналы регистрации показаний тепловой энергии, воды, стоков, электрической энергии по месяцам.

6. Работы, выполненные за счет средств специального фонда

Поступления собственников в счет средств специального фонда на восстановление и ремонт общедомового имущества в 2020 году составили 2473 тыс. руб.

За счет средств специального фонда были выполнены следующие работы:

- В связи с приходом в негодность входных дверей, изготовили и произвели замену входных дверей в четырех подъездах, в двух подъездах заменили двери на запасных выходах;
- Произвели покраску ограждающих конструкций на крыше (очистка от ржавчины, работа альпиниста, подсветка периметра короны на крыше) в количестве 520 м²;
- Восстановили, закупили и отремонтировали общедомового оборудование (трансформеры, дренажные насосы, прочие);
- Обследовали проблемные места на фасаде с фотофиксацией, выполнили работы по текущему ремонту аварийных участков фасада;
- Частично заменили двери в приквартирных холлах, двери на пожарных лестницах;
- Проведены работы по ремонту между площадных дверей и дверей на незадымляемую лестницу, заменены ручки, стеклопакет и стекла на пожарной незадымляемой лестнице;
- Ремонтировались двери технического этажа;
- Установлены и отремонтированы доводчики дверей;
- Выполнен текущий ремонт лифтов. В процессе эксплуатации в лифтовой системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки. За период эксплуатации были отремонтированы все лифты в механической части и произведены регламентированные работы. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии;
- Выполнена покраска кровельных металлоконструкций;
- Выполнен ремонт отдельных мест кровли (сливных воронок от застаивания воды на кровле здания);
- Выполнен ремонт кровельного покрытия над въездом в паркинг второго уровня;
- Произведен ремонт тротуарного покрытия;
- Выполнена гидроизоляция фундамента вент шахты на детской площадке;
- Выполнен ремонт кровельного покрытия вент шахты на детской площадке;
- Установлено освещение лестничного марша около 1 подъезда;
- Восстановлен пожарный водопровод нежилых помещений;
- В целях предотвращения распространения коронавирусной инфекции COVID-19 выполняли в полном объеме все предписания, поручения (просьбы) со стороны территориальных отделов Управления Роспотребнадзора по городу Москве о проведении санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий, связанных с обработкой очаговых мест в квартирах и подъездах;
- Производилась дезинфекция мест общего пользования - подъездов, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых кабин, лестничных маршей и площадок, и других мест общего пользования;
- Обследовали помещения дома с целью определения мест обитания грызунов, насекомых, проведение работ по дезинфекции, дератизации, дезинсекции;
- Заасфальтирован заново участок перед въездом на территорию;
- Установлена баскетбольная стойка на спортплощадке.

7. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома и содержания МОП

В 2020 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ Правление ТСН обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации, ТСН и ремонтных бригад, осуществляло контроль выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

В процессе проведения ремонтных работ в значительной части квартир была отключена пожарная сигнализация. Это обстоятельство влияет на исправность системы пожарной сигнализации целого этажа и создаёт угрозу безопасности жителей.

Собственники квартир часто загромождают приквартирные холлы, выходы на аварийные лестницы, мусорокамеры личными вещами. В приквартирных и прилифтовых холлах, в мусорокамерах, в коридорах, на технических балконах, лестничных площадках и пролетах, у запасных выходов и на иных путях эвакуации Дома размещение личных вещей не допускается.

В подземной автостоянке нашего дома собственники машино-мест часто складывают на свои места автопокрышки, личные вещи, бытовой мусор, жидкости в емкостях.

ТСН направляет уведомления о необходимости восстановления отключённых элементов пожарной сигнализации, о правилах пользования подземной автостоянкой, о необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся жилыми или нежилыми помещениями в доме, о требованиях пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, эксплуатационных, иных требований.

Игнорирование уведомлений ТСН создаёт риск наложения штрафных санкций не только на собственников соответствующих помещений, но и на ТСН (при этом штраф в отношении юридических лиц составляет до 800 000 рублей), что может крайне негативно сказаться на финансовом положении ТСН. Необходимо понимать, что штраф придется оплачивать из поступлений всех собственников дома, а это значит, что запланированные работы будут выполнены не в полном объеме.

Обращаем внимание собственников на следующие важные моменты:

- уважайте своих соседей
- берегите общедомовую собственность
- не шумите по ночам
- проводите ремонтные работы в соответствии с регламентом
- не выставляйте бытовой мусор в места общего пользования
- не выбрасывайте строительный мусор в мусоропровод
- не выбрасывайте сигареты из окон и балконов
- следите за своими детьми и не разрешайте им портить общедомовое имущество, в частности рисовать на стенах, в лифтовых кабинах
- владельцам домашних животных необходимо следить за своими питомцами, в неприятных ситуациях-убирать за ними, не выгуливать их на газонах и детской площадке
- очень важно своевременно производить оплату за помещение и потребленные коммунальные услуги

Приобретя квартиру в многоквартирном доме в собственность, человек получает право владеть, пользоваться и распоряжаться ею, а также приобретаются обязанности совместно содержать общедомовое имущество - межквартирные лестничные площадки, крыши, стены, подвалы, подъезды, коммуникации, общее освещение и многое другое,

8. Мероприятия по энергосбережению

Оптимизация расходов энергоресурсов это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна часть — общедомовые затраты, и их сокращение является прямой задачей Товарищества.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов за отчетный период завершены комплекс мероприятий по энергосбережению. В тамбурах лампы накаливания заменены на энергоэффективные, светодиодные лампы, в холлах подъездов, в приквартирных холлах, переходных коридорах на пожарные балконы и на пожарной лестнице дома и паркинга установлены светодиодные лампы с оптическим датчиком движения.

В результате проведенных мероприятий снизился уровень расходов на ОДН по электроэнергии в местах общего пользования (МОП).

Стоимость коммунальных услуг на электроснабжение, израсходованных на общедомовые нужды в 2020 г., составила 3,18 руб./кв. м в месяц, против соответствующих услуг в 2019 г. 4,01 руб./кв. м в месяц. Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Расход потребленной теплоэнергии на нужды отопления в 2020 году составил 5052 Гкал, что составляет 0,01305 Гкал/м², против расхода в 2019 г. в размере 5092 Гкал, что составляет 0,01324 Гкал/м².

Приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет устанавливать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

В процессе строительства Дома во всех квартирах были установлены приборы учёта воды, однако до настоящего времени не все собственники помещений обеспечили ввод счётчиков в эксплуатацию. По состоянию на 31.12.2020 в доме не введены в эксплуатацию приборы учёта воды в 17 квартирах.

При этом согласно части 5 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» собственники помещений в многоквартирных домах обязаны до 01 июля 2012 года обеспечить оснащение принадлежащих им помещений индивидуальными приборами учёта используемой воды, а также ввод установленных приборов учёта в эксплуатацию.

В 2020 году была проведена ревизия сроков поверки приборов учёта воды во всех помещениях дома.

Выявлено, что по состоянию на 31.12.2020 года истекли сроки поверки приборов учёта холодной и горячей воды в 35 квартирах.

С 6 апреля до 31 декабря 2020 года был установлен мораторий на поверку счётчиков. С 1 января он отменяется. Первые три месяца, то есть до апреля 2021 года, плату будут рассчитывать по средним показателям счётчика за последние полгода. Затем, если жильцы так и не сделают поверку, в квитанциях начнут приходить суммы, начисленные по нормативу, причём с учётом повышающего коэффициента 1,5.

Кроме того, с начала года поверка будет проходить по новым правилам. Данные о ней внесут в электронную базу единого реестра Росстандарта. Бумажные свидетельства о поверке выдадут только по желанию потребителя, но мы рекомендовали бы их всё же получить.

9. Работа ТСН «ЗАПАД» с должниками

Самая большая проблема, с которой столкнулось правление за время работы – это наличие задолженности собственников по оплате за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги. На 31.12.2020 года задолженность по платежам составила 15 млн. рублей. Данный факт отрицательно влияет на обслуживание нашего дома, на выполнение плановых задач. Дело в том, что оплату за ресурсы (тепловая энергия, вода, стоки, электроэнергия) Товарищество обязано производить вовремя. Соответственно на содержание и ремонт ОДИ денежные средства поступают с задержкой. Неплательщики, видимо, считают своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. К сожалению собственники-должники никак не хотят понять, что денежные средства поставщикам и исполнителям услуг, заработная плата сотрудникам, налоги необходимо оплачивать ежемесячно и в полном объеме. Это требование распространяется

и на платежи за помещение и коммунальные услуги. На погашение возникающего дефицита платежей ежемесячно направляется до половины накопленного специального фонда ТСН.

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

- оповещение должников;
- текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату;
- направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия;
- регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы;
- начисление пени за просрочку платежей;
- взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке в случае наличия задолженности за период более трёх месяцев;
- ограничение услуги водопотребления (установка заглушек)

По состоянию на 31.12.2020 общая сумма задолженности собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги составляет – 11 970 тыс. руб.

по взносам на капитальный ремонт ОДИ составляет – 3 105 тыс. руб.

Задолженность собственников	Площадь, м2	на 31.12.2019	Начислено за 2020	Оплачено за 2020	на 31.12.2020
Задолженность за ЖКУ, руб.	35 061	11 432 537	38 000 337	37 462 420	11 970 454
Собственники квартир	29 972	4 140 865	31 949 052	32 031 690	4 058 228
Собственники машино-мест	2 224	942 458	2 864 389	2 875 274	931 574
Собственник пом. ДГИ г. Москва	1 498	6 022 279	1 557 922	963 827	6 616 374
Собственники нежилых помещений	1 367	326 935	1 628 974	1 591 629	364 279
Задолженность по взносам на капитальный ремонт ОДИ, руб.	35 061	2 846 365	5 771 109	5 512 031	3 105 443
Собственники квартир	29 890	1 798 380	4 893 501	4 798 457	1 893 424
Собственники машино-мест	2 224	114 400	377 385	354 326	137 460
Собственник пом. ДГИ г. Москва	1 580	901 042	268 257	154 885	1 014 414
Собственники нежилых помещений	1 367	32 542	231 967	204 363	60 146
Задолженность перед ТСН ЗАПАД всего, руб.		14 278 902	43 771 447	42 974 450	15 075 898

Городу Москва в нашем Доме принадлежат на праве собственности 37 машино-мест общей площадью 565,5 м2 и шесть нежилых помещений общей площадью 932,8 м2. По состоянию на 31.12.2020 г. задолженность г. Москвы перед Товариществом составила 7 630 тыс. руб. или 51% от общей задолженности.

На Департамент городского имущества Товариществом было подано 6 исков в арбитражные суды. В настоящее время 4 исковых требования удовлетворены. С Департамента городского имущества взыскано 2 623 тыс. руб. (из них в 2021 г. 2 323 тыс. руб.)

В настоящее время в Арбитражном суде города Москвы находятся еще два исковых заявления к Департаменту городского имущества г. Москвы по оплате долга за жилищно-коммунальные услуги: Дело № А40-161537/2020 и Дело № А40-161542/2020. Промежуточные решения суда вынесены в пользу Товарищества. Взносы на капитальный ремонт ДГИ г. Москвы частично оплачивает.

В доме проживает группа «Регулярных неплательщиков».

Очевидно, что «Регулярные неплательщики» живут за чужой счет. Очень сложно запланировать расходы дома, когда долги отдельных собственников за жилищно-коммунальные услуги на начало 2021 года составили 1 630 тыс. руб.

В частности, регулярно задерживали оплату коммунальных платежей следующие собственники:

№ п/п	Помещение	№ помещения	Сумма долга, руб.	Действия ТСН
1	Квартира	8	144 605	подан иск в суд
2	Квартира	21	114 887	подан иск в суд, подготовка к водоограничению
3	Квартира	43	67 087	оплачивает с задержкой
4	Квартира	59	79 984	оплачивает с задержкой
5	Квартира	65	69 955	оплачивает с задержкой
4	Квартира	72	67 773	оплачивает с задержкой
5	Квартира	85	90 639	подан иск в суд
6	Квартира	86	91 724	подан иск в суд
6	Квартира	110	93 568	подготовка к водоограничению
7	Квартира	135	89 725	оплачивает с задержкой
8	Квартира	163	66 581	подготовка к водоограничению
9	Квартира	224	71 811	оплачивает с задержкой
10	Квартира	245	211 149	оплачивает с задержкой, готовится иск в суд
11	Квартира	248	125 001	подан иск в суд
12	Квартира	293	112 819	подготовка к водоограничению
13	Квартира	312	132 544	подан иск в суд

В 2020 году в Мировой суд подано 7 заявлений о выдаче судебных приказов по взысканию задолженности.

Собственник нежилых помещений, принадлежащих ЗАО «Промактив» (помещения школы Алибра, Инвитро и салона красоты «Париж-Париж») на 31.12.2020 года недоплатил 280 тыс. руб. В арбитражный суд Товарищество подало иск о взыскании долга с ЗАО «Промактив», который был принят к рассмотрению.

Обращаем внимание жителей на необходимость своевременного внесения платы за помещение и ЖКУ. Несвоевременный расчет с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные услуги может привести к ограничению поставляемых услуг.

Кредиторская задолженность Товарищества перед РСО и другими поставщиками услуг, по заработной плате и налогам, по состоянию на 31.12.2020 года только текущая за истекший месяц.

10. Заседания Правления ТСН «ЗАПАД», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСН «ЗАПАД»

В течение отчетного года было проведено 19 заседаний Правления ТСН, на которых производилась согласование договоров ТСН, проведение плановых ремонтных работ, исполнение сметы расходов Товарищества, работа с должниками по оплате за коммунальные услуги и содержание дома, рассматривались заявления и жалобы собственников помещений Дома, обсуждались вопросы организации въезда на придомовую территорию дома, а также прочие вопросы хозяйственной деятельности и вопросы внутреннего порядка. Решения принимались

большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлены протоколы заседаний Правления.

На все обращения собственников были даны письменные ответы. В Товариществе организованы приемы жителей председателем Правления и бухгалтером. В Товариществе ведутся следующие журналы: входящей и исходящей корреспонденции; реестр собственников жилых и нежилых помещений; реестр договоров поставки, услуг и работ с организациями. Председатель Правления регулярно отчитывается перед МЖИ, принимает участие в заседаниях, встречах и форумах, организованных руководством района.

В июне 2020 г. в форме очно-заочного голосования было проведено годовое общее собрание собственников помещений Дома, на котором обсуждались вопросы капитального ремонта общедомового имущества и параллельно проведено собрание членов ТСН «ЗАПАД», на котором обсуждались планы работ, смета доходов и расходов на 2020 год.

По итогам проведенных собраний приняты следующие решения:

- Утверждение плана проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- Размещение на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК временно свободных средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- Размер платы за помещения
- Положение о порядке въезда на территорию МКД- размещено на сайте
- Правила проживания в МКД -размещено на сайте
- Утверждение сметы доходов и расходов ТСН «ЗАПАД» на 2020 год

Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед ТСН задач, была поддержка жителей дома и Правления ТСН. Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами. Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав. Активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСН. Только так будут учтены ваши интересы!

Только так будут решаться даже самые «непослушные» проблемы. Помните, что мы живем в общем Доме, мы несем за него ответственность, мы заинтересованы в комфортном проживании. Это наша непосредственная среда обитания, наша собственность. Будет ли она сохранена, будет ли она содержаться в чистоте и порядке, зависит прежде всего от нас.

Члены Правления приносят благодарность всем жителям, которые поддерживают действующее Правление, которые предлагают свою помощь в решении разных вопросов, своевременно вносят плату за помещение и ЖКУ.

Каждый должен осознавать: шлагбаум, который сломали, это мой шлагбаум, разбитое стекло - это мое стекло, ТСН – это не отдельная организация, это мы с Вами – Товарищество собственников недвижимости. Со временем изнашивается все: конструкции, сети, коммуникации. И решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

С уважением
Председатель Правления
ТСН «ЗАПАД»