

УТВЕРЖДЁН
Решением годового общего
собрания членов ТСН «ЗАПАД»

(Протокол от ____.____.2020)
Председатель Правления
ТСН «ЗАПАД»

**Годовой отчет
о деятельности Правления ТСН «ЗАПАД»
за 2019 год**

Содержание

1. Кадровые вопросы ТСН «ЗАПАД».
2. Заключение ТСН «ЗАПАД» договоров в 2019 году.
3. Работы, выполненные ТСН «ЗАПАД» в 2019 году.
4. Работы, выполненные за счет средств специального фонда собственников помещений Дома в 2018-2019 г.
5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома.
6. Мероприятия по энергосбережению.
7. Работа ТСН «ЗАПАД» с должниками.
8. Заседания Правления ТСН «ЗАПАД», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСН «ЗАПАД».
9. Планы ТСН «ЗАПАД» на 2020 год.

1. Кадровые вопросы ТСН «ЗАПАД»

В 2019 г. изменился кадровый состав сотрудников ТСН «ЗАПАД».

В связи с предстоящей претензионно-исковой работой по взысканию долгов за содержание и коммунальные услуги ОДИ по помещениям, принадлежащим ДГИ, а также утверждения проекта межевания земельного участка в редакции, предложенной ТСН, для защиты прав собственников Дома, связанных с реализацией ими прав общей долевой собственности в процессе дальнейшей эксплуатации Дома в штат был принят юрист.

За 2019 год было издано 11 приказов, связанных с предоставлением очередных отпусков, 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, .

2. Заключение ТСН «ЗАПАД» договоров в 2019 году

В 2019 году значительная часть договоров была перезаключена с теми же организациями, которые осуществляли работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в 2018 году.

К договору на техническое обслуживание Дома с ООО «Альтернативные системы Раменки» было заключено дополнительное соглашение с увеличением стоимости услуг с 01.02.2019 на 2 %. Также добавлено условие соблюдения персоналом противопожарной безопасности и обязанности по содержанию

передаваемых сервисных помещений в чистоте и сохранности, по ограничению доступа посторонних лиц и др. (действующие в ТСН Положения о проведении ремонтно-строительных работ, по пожарной безопасности и т.д.)

По технической эксплуатации лифтов Дома ТСН «ЗАПАД» был перезаключён договор с ООО «Вертикаль-Комфорт» на условиях и по тарифам 2018 года. В условиях договора предусматривается ежемесячное техническое обслуживание, Перечень выполняемых работ определяется руководством по эксплуатации лифтов, разработанным производителем лифтов, и действующими нормами, в том числе Техническим регламентом таможенного Союза «Безопасность лифтов». В дополнительном соглашении указываются номера лифтов.

В 2019 г. услуги по охране территории Дома оказывало ООО «ЧОП «Вымпел-Рубеж-1», с которыми заключён Договор на оказание охранных услуг от 29.11.2016 г. С 01.09.2017 г. вступили в силу условия дополнительного соглашения № 2 об изменении суммы договора до 390000 руб. в месяц

В 2019 году услугу по уборке территории Дома (механизированная уборка, реагенты, вывоз снега со стилобата) предоставляло ГБУ «Жилищник района» за счет бюджета города Москвы.

На выполнение работ по Санитарному обслуживанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД и придомовой территории заключен договор с ООО «Импала». Сумма договора в месяц составляет в 2019 г. 161000 руб.

Для улучшения качества содержания придомовой территории заключались дополнительные соглашения с «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.

Наиболее значимые договоры, действующие в ТСН «ЗАПАД» в 2019 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
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	ООО «Импала»	Выполнение работ по санитарному обслуживанию (уборка ОДИ дома). Цена договора 161000 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 325200 руб. в мес.

29.11.2017	№ 02	ООО «ЧОП Вымпел-Рубеж-1»	Оказание охранных услуг. Цена договора 390000 в месяц.
25.02.2018	№ 1/00124	ГУП МГЦД "Московский городской центр дезинфекции"	Услуги по дератизации. Цена договора 82517 руб. в год.
01.08.2017	№ 20907	ООО "МКМ-Логистика"	Выгрузка и вывоз твердых бытовых отходов. Цена договора 330 руб. за контейнер 0,8 м3, 400 руб. по ДС № 2 от 01.04.2018, 520 руб. по ДС № 3 от 01.06.2018, 650 руб. по ДС № 6.
15.05.2017	№ 126/2 234	ООО "Тиражные решения 1С Парус"	Информационно-технологическое сопровождение 1С Предприятие. Цена договора 24900,0 руб.
25.01.2019	№ 20190125	ИП Симонова Ольга Юрьевна	Ремонтно-отделочные покрасочные работы в лифтовых и приквартирных холлах

3. Работы, выполненные ТСН «ЗАПАД» в 2019 году

В 2019 г. ТСН реализовывало план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный годовым общим собранием членов ТСН.

На основании годового плана был составлен ежемесячный план выполнения работ по инженерного-техническому обслуживанию общего имущества Дома.

В июне-июле 2019 г. ТСН был выполнен комплекс работ по подготовке Дома к эксплуатации в осенне-зимний период (с участием органов власти города Москвы).

Правление ТСН осуществляло контроль выполнения работ и их документальное оформление.

В 2019 году выполнен энергоаудит и теплоаудит дома. По результатам анализа параметров теплоснабжения и теплопотребления в 2020 г. запланированы соответствующие мероприятия. Вопрос о выполнении работ включен в повестку дня годового собрания собственников помещений дома. В целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в Доме планируется установка нового теплообменника (в индивидуальном тепловом пункте) и погодного регулятора.

Функция погодного регулятора – обеспечение круглосуточного и ежедневного погодного регулирования системы отопления в соответствии с погодными условиями. Погодный регулятор имеет 1 устройство погодного регулирования «Комос УЗЖ-Р», устанавливаемое на обратный трубопровод системы отопления.

В 2019 г. одним из наиболее злободневных вопросов являлось нарушение собственниками помещений Дома противопожарных правил – складирование личных вещей на машиноместах в паркинге Дома, а также в местах общего пользования Дома (в приквартирных и переходных коридорах, на прочих путях эвакуации).

Необходимо ужесточить контроль исполнения собственниками помещений Дома требований пожарной безопасности.

ТСН «ЗАПАД» для организации второго въезда/выезда, присоединения к придомовой территории двух земельных участков – зеленого газона вдоль улицы Рузская и площадки, позволяющей организовать второй выезд на ул. Покрышкина

необходимо утвердить план межевания земельного участка по итогам публичных слушаний. С этой целью ТСН участвует третьей стороной в арбитражном суде, ведет переговоры с Москомархитектурой, ДГИ, Росимуществом.

4. Работы, выполненные за счет средств специального фонда собственников помещений Дома в 2018-2019 г.

За счет средств специального фонда на восстановление и ремонт общедомового имущества были выполнены следующие работы:

- Закуплены и заменены светильники в приквартирных и прилифтовых холлах на энергосберегающие с датчиками движения. Восстановлены схемы аварийного и рабочего освещения в местах общего пользования. Замена светильников позволила уменьшить расходы электроэнергии на обслуживание общедомового имущества на 23% (квт.час) по сравнению с 2018 г.
- Выполнено обследование фасада здания, подготовлено соответствующее заключение
- В 2018 году начат и в 2019 году закончен косметический текущий ремонт подъездов дома
- Установлены входные двери в прилифтовых холлах 1,2,3,4 подъездов дома
- Выполнены работы проблемных участков по гидроизоляции фундамента (дома и гаража), произведены заделка трещин, герметизация швов
- Выполнены работы по восстановлению аварийных участков фасада по итогам заключения
- Выполнен ремонт отдельных мест кровли (сливных воронок от застаивания воды на кровле здания)

5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома

В 2019 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. ТСН направляет уведомления о необходимости восстановления отключённых элементов пожарной сигнализации.

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 200 000 рублей), что может крайне негативно сказаться на финансовом положении ТСН.

6. Мероприятия по энергосбережению

В 2019 г. ТСН осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды), Расход электроэнергии на общедомовые нужды в 2019 г. уменьшился на **110 кВт*час** (по сравнению с показателями в 2018 г.) за счет датчиков движения, установленных в приквартирных холлах, переходных коридорах на пожарные балконы и на пожарной лестнице дома и паркинга.

Стоимость коммунальных услуг на электроснабжение, израсходованных на общедомовые нужды в 2019 г., составила 1366000 руб. (3,18 руб./кв. м в месяц), против соответствующих услуг в 2018 г. в сумме 1687288 руб. (4,01 руб./кв. м в месяц)

Стоимость коммунальных услуг, израсходованных на отопление в 2019 году составила 5092,03 Гкал на сумму 9497213 руб. (22,575 руб./кв. м в месяц) против соответствующих услуг в 2018 г. в размере 5870,013 Гкал на сумму 10355094 руб. (24,615 руб./кв. м в месяц).

В 2019 году с целью определения потенциала энергосбережения были проведены расчеты по анализу параметров теплоснабжения и теплопотребления за отопительный период 2018-2019 г.г. По результатам оценки в 2020 г. запланированы мероприятия по энергосбережению дома.

Общий объем водопотребления помещениями дома в 2019 г. составил 41188 м³ и увеличился на 2236 куб. м.

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 31.12.2019 в доме не введены в эксплуатацию приборы учета воды в **21** 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 учета используемой воды, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

В 2019 году была проведена ревизия сроков поверки приборов учета воды во всех помещениях дома.

Выявлено, что по состоянию на 31.12. 2019 года истекли сроки поверки приборов учета холодной и горячей воды в 71 квартирах. Согласно нормам жилищного законодательства, после истечения межповерочного интервала начисление платы за воду осуществляется по нормативам потребления и показаниям общедомового прибора учета.

В 2019 г. 48 собственников квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму 1 040 557 руб.

7. Работа ТСН «ЗАПАД» с должниками

В 2019 году продолжалась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей:

- начисление пени согласно жилищному законодательству России за нарушение сроков оплаты коммунальных платежей;
- взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке в случае наличия задолженности за период более трёх месяцев;
- обеспечение возможности доступа в паркинг исключительно через пост охраны паркинга;
- ограничение услуги водопотребления (установка заглушек).

Применение вышеназванных мер было вызвано тем обстоятельством, что довольно большая часть собственников помещений Дома оплачивает коммунальные платежи со значительной задержкой. При этом у ТСН перед ресурсоснабжающими организациями существуют обязательства, нарушение которых может оказать сильное негативное влияние на эксплуатацию дома. На погашение возникающего дефицита платежей ежемесячно направляется до половины накопленного специального фонда ТСН.

При разбивке по статьям начислений задолженность на конец года выглядит следующим образом:

Сумма долга на 31.12.2019 (руб.)	Начисления за декабрь 2019, (руб.)	Статья начисления
4 101 259	2 635 905	Коммунальные платежи по квартирам
363 979	135 400	Коммунальные платежи по нежилым помещениям
1 032 386	294 991	Коммунальные платежи по машиноместам
1 908 777	543 717	Капитальный ремонт по квартирам
37 014	24 858	Капитальный ремонт по нежилым помещениям
108 373	40 738	Капитальный ремонт по машиноместам
5 880 980	194 779	Коммунальные платежи по ДГИ (г. Москва)
292 278	28 747	Капитальный ремонт по ДГИ (г. Москва)
13 725 050	3 901 136	Всего

Таким образом, текущая задолженность на 31.12.2019 года по оплате коммунальных услуг собственников квартир, нежилых помещений, включая собственников машино-мест (без учета начислений за декабрь 2019 г.) составила **2 429 330** руб. что приравнивается к одному месяцу неплатежей.

В частности, регулярно задерживали оплату коммунальных платежей на более, чем на 4 месяца неплатежей, собственники следующих помещений:

- квартиры: 21, 35, 43, 59, 81, 85, 145, 149, 158, 226, 245, 293, 303;

- нежилые помещения, принадлежащие ООО «Промактив» (помещения школы Алибра, Инвитро и салона красоты «Париж-Париж»);
- собственники машино-мест: 1048 и 1049 (кв. 224), 2041 (кв. 245), 2042 (кв. 216), 2088 (кв. 158), 2091 (кв. 220).

С указанными собственниками постоянно ведется работа по напоминанию о задолженности по телефону, SMS-уведомлениями и почтовыми уведомлениями.

Сумма текущей задолженности на 31.12.2019 года по оплате взносов на капитальный ремонт составила **1 444 851** руб., что превышает размер долга более, чем 2 месяцев неплатежей.

Регулярно задерживают платежи по взносам на капитальный ремонт собственники следующих помещений:

- квартиры: 8, 21, 59, 77, 86, 106, 110, 130, 134, 149, 153, 154, 158, 216, 217, 245, 248, 249, 312.
- собственники машино-мест: 1048 и 1049 (кв. 224), 2041 (кв. 245), 2042 (кв. 216), 2088 (кв. 158).

В течение 2019 года ТСН «ЗАПАД» вело работу с должниками путём рассылки уведомлений о наличии задолженности и необходимости её погашения, ограничения услуги водоотведения, взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке.

Задолженность департамента городского имущества на 31.12.2019 года составила по коммунальным платежам **5 880 980** руб. и по оплате взносов на капитальный ремонт **292 278** руб. В мае 2018 г. Департамент городского имущества г. Москвы (далее ДГИ) заявил свои права и зарегистрировал в собственность 6 нежилых помещений и 37 машино-мест, общей площадью 1498 м². Задолженность, возникшую с даты начала управления домом ТСН «ЗАПАД» - с 01.05.2016 по май 2018 г. ДГИ возмещать отказался. Поэтому ТСН подал иск на взыскание задолженности за содержание и коммунальные услуги ОДИ по помещениям, принадлежащим ДГИ. Взносы на капитальный ремонт ДГИ частично погасил.

В целом наблюдается тенденция на сокращение количества должников, однако представляется, что в 2019 году проблема нарушения сроков оплаты коммунальных платежей собственниками помещений останется актуальной.

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

В 2019 году было проведено **9** заседаний Правления ТСН, на которых производилась оценка деятельности персонала ТСН, производилось согласование договоров ТСН, проведение плановых ремонтных работ, рассматривались заявления и жалобы собственников помещений Дома, обсуждались вопросы организации въезда на придомовую территорию дома, была создана рабочая группа для участия в разработке технического задания по ремонту фасада дома и для выбора подрядных организаций и приемке работ в составе правления, ревизионной комиссии ТСН «ЗАПАД» и жителей дома (изъявивших желание и имеющих опыт), а также прочие вопросы хозяйственной деятельности ТСН и внутреннего порядка.

Значительная часть обращений собственников помещений к Правлению ТСН в соответствии с жилищным законодательством России относилась к компетенции общего собрания собственников помещений, при этом роль Правления ТСН сводилась к включению таких вопросов в повестку соответствующего собрания.

В феврале 2019 г. в форме очно-заочного голосования было проведено годовое общее собрание членов ТСН, на котором были представлены на утверждение годовые отчеты о деятельности правления ТСН и выполнении производственной программы за 2018 г., вопросы эксплуатации Дома.

В июне 2019 г. в форме очно-заочного голосования было проведено годовое общее собрание собственников помещений Дома, на котором обсуждались вопросы капитального ремонта общедомового имущества. Сумма голосов, собственники которых приняли участие в общем собрании, о проведении капитального ремонта, в частности фасада дома, составила 41,9 % голосов собственников помещений в многоквартирном доме. На основании части 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с отсутствием кворума общее собрание собственников помещений дома признано несостоявшимся.

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений при проведении общих собраний затрудняет рассмотрение вопросов, решение по которым в соответствии с жилищным законодательством России принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

9. Планы ТСН «ЗАПАД» на 2020 год

В 2020 году Правление ТСН выносит на обсуждение на годовом общем собрании и годовом общем собрании членов ТСН вопросы утверждения капитального ремонта общедомового имущества и расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Дома.

Предлагается выполнить следующий капитальный ремонт общего имущества Дома:

№ п/п	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (в том числе материалы), руб.	Срок проведения капитального ремонта
1	Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома (удаление аварийных участков, укрепление, ремонт и замена участков кладки фасада, герметизация швов фасада, ремонт балконов, ремонт межэтажных поясов, гидрофобизация, утепление фасада, ремонт торцевых участков)	18 100 000	01.05.2020-31-12-2022
2	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена теплообменников, запорной арматуры, регулирующей арматуры, автоматических погодных регуляторов, контрольно-измерительных приборов, клапанов, приводов клапанов, труб, отопительных приборов, расширительных баков (и их составных частей), в том числе в индивидуальном тепловом пункте, установка энергосберегающего оборудования, разработка и согласование проекта)	1 100 000	01.05.2020-31-12-2022
3	Капитальный ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода многоквартирного дома (замена пожарных извещателей, элементов системы оповещения и управления эвакуацией, системы противодымной автоматики и системы дымоудаления, оборудования для приема сигналов о срабатывании противопожарных систем, элементов системы оповещения, узла управления установки пожаротушения)	1 600 000	01.05.2020-31-12-2022
4	Капитальный ремонт лифтов многоквартирного дома (замена лебедок главного привода и их составных частей, дверей шахт, кабин и их составных частей, шкафов управления и их составных частей, тяговых элементов (канатов), канатопроводящих шкивов,)	1 400 000	01.05.2020-31-12-2022
5	Капитальный ремонт подвальных помещений многоквартирного дома (ремонт гидроизоляции)	2 400 000	01.05.2020-31-12-2022
6	Капитальный ремонт крыши многоквартирного дома (ремонт и замена гидроизоляции и покрытия кровли)	1 200 000	01.05.2020-31-12-2022
7	Капитальный ремонт подъездов многоквартирного дома (ремонт и замена покрытий полов, потолков, элементов внутридомовых систем электроснабжения)	2 400 000	01.05.2020-31-12-2022
	Всего, руб.	28 200 000	

С целью оптимизации использования денежных средств, находящихся на специальном счете, открытом для формирования фонда капитального ремонта общего имущества ТСН предлагает размещать временно свободные средства на специальном депозите в ПАО СБЕРБАНК (в том же банке, где открыт специальный счет).

В настоящее время на денежные средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете ТСН, начисляется менее 0,5 % годовых.

При этом ТСН регулярно применяет к данным средствам функцию неснижаемого остатка (обязательство не использовать средства в течение квартала или полугодия), в результате чего ПАО СБЕРБАНК начисляет в 2020 г. на средства фонда капитального ремонта около 2,8 % годовых.

Жилищным законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность размещения временно свободных средств капитального ремонта на специальном депозите, который позволит начислять на данные средства около 4 % годовых.

Проценты от размещения средств на специальном депозите поступают на специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта.

Размещение временно свободных средств на специальном депозите является наиболее эффективным способом хранения средств капитального ремонта.

До 2020 года на общем собрании собственников помещений Дома утверждался размер расходов на содержание и ремонт общего имущества.

С 2020 года на общем собрании собственников помещений Дома будет утверждаться размер платы за содержание помещения (термин принят в соответствии с законодательством Российской Федерации), в состав которого входит плата на коммунальные услуги водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, расходуемые на общедомовые нужды (ОДН).

При этом в смету доходов и расходов ТСН на 2020 год также включены расходы на коммунальные услуги водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, расходуемые на ОДН.

Прочие направления деятельности ТСН на 2020 год:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- организация системы контроля разработки и реализации проектов энергосбережения Дома;
- работа по сбору коммунальных платежей;
- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом,
- исполнение Правил проживания в Доме и противопожарной безопасности.

Председатель Правления
ТСН «ЗАПАД»

