

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ОКТЯБРЬСКИЙ ПЕРЕУЛОК, 9», ВЫПОЛНЕНИЕ
ПЛАНА СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ С
НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНЫМ
ПАРКИНГОМ ЗА 2017 ГОД

1. Общие сведения о ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» и составе правления.

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» зарегистрировано 24.03.2006 г. и внесено в Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы в качестве управляющей организации.

25.04.2017 года прошли плановые выборы членов Правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9».

По результатам голосования в состав Правления вошли члены ТСЖ:

1. Асвацатурова Диана Витальевна
2. Евтушенкова Лидия Петровна
3. Круглова Валентина Гелиевна
4. Коротков Юрий Васильевич
5. Мухачев Вячеслав Анатольевич
6. Жданов Дмитрий Федорович
7. Ульянов Сергей Александрович
8. Чикаев Александр Рустамович

Большинством голосов членов Правления Председателем правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» был избран Чикаев Александр Рустамович (Протокол от 16.05.2017 г.). Действующее Правление ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, Положению о правлении, руководствуется принятыми на общих собраниях товарищества решениями и действующим законодательством Российской Федерации.

2. Деятельность правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9»

С января 2017г. по декабрь 2017г. (включительно) прошло 6 заседаний Правления. Заседания Правления проводились при наличии кворума. Все решения принимались большинством голосов. По итогам заседаний Правления составлялись протоколы.

3. Отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ

Силами сотрудников товарищества и специализированных подрядных организаций были проведены работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с нежилыми помещениями и подземным паркингом в соответствии с планом работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2017 год, а также были выполнены дополнительные ремонтные работы:

1. Замена дренажного насоса в приемке паркинга (-2 ой уровень).
2. Сварочные работы в насосной -1 уровень, установка нового отвода.
3. Гидроизоляция швов плиты перекрытия (-1 ый уровень паркинга).
4. Гидроизоляция (-1 ый уровень паркинга) со стороны входной группы подъезда, с перекладкой тротуарной плитки.
5. Установка доводчиков на дверях переходных балконов 11шт.
6. Монтаж вентилятора в мусороприемной камере.
7. Установка светильника перед въездом в автомобильный лифт -2 этажа.
8. В мусороприемной камере заменен шаровой кран, установлен смеситель елочка.
9. Замена задвижки ДУ100 на воде ХВС в насосной станции.
10. Установлен подрастетник на выключатель у входа в дом.
11. Замена автомата на пожарном насосе.
12. Частичная замена плитки в холле на 10 этаже.
13. Ремонт светильника пассажирского лифта.
14. Отремонтирован и установлен насос подачи раствора Сиквест.
15. Ремонт кнопки въездных ворот на -2 этаж.
16. Прочистка стояков канализации
17. В период подготовки дома к отопительному сезону 2017-2018 годов проведены работы:
 - а) замена задвижек RN40 (4шт)
 - б) промывка теплообменников , чистка фильтров, очистка подпитки системы отопления;
 - в) Химическая промывка ГВС прямой подачи , прямой обратки и системы отопления ;
 - г) Опрессовка ИТП и вентиляции давлением в 10 атмосфер ;
 - д) замена манометров (3 шт);
 - е) Настройка контрольно-измерительного прибора «Мастер Т-400».
18. Окраска серых дверей на пожарных выходах из паркинга (8шт)
19. Очистка межплиточных швов на улице от растительности, заполнение швов сухой смесью, укрепление тротуарной плитки у дома.
20. Асфальтирование и устройство слива с южной стороны дома.
21. Нанесение разметки на асфальте для автомобилей на площадке у дома.
22. Окраска стен паркинга в местах протечки.
23. Благоустройство придомовой территории: демонтаж пенька, устройство бетонной стяжки по металлической сетке и установка бордюра (парковка).
24. Окраска перил и отливов переходных балконов на всех этажах (с очисткой старой краски).
25. Окраска отбойной полосы на стенах и колоннах обоих уровней паркинга.
26. Ремонт асфальтового покрытия перед въездом в паркинг.
27. Произведен ремонт ливневых стоков на крыше 2-го этажа, с последующим восстановлением мягкой кровли.
28. Отбивка штукатурки на стенах, в местах протечки на складе и пожарном выходе, установка деревянных заглушек.

4. Отчет по исполнению сметы доходов и расходов в 2017 году

ТСЖ "Октябрьский переулок, 9"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 86.03 за 2017 г.

Выводимые
данные:

БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет Назначение целевых средств Статьи затрат Контрагенты	Сальдо на начало периода		Обороты за период	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
86.03			8 080 212,00	8 080 21
2017			8 080 212,00	8 080 21
101.1 регламентное обл. приточных вентил. установок (ПВУ)			54 000,00	72 00
<...>				72 00
СМАРТМАТИК 2 ООО			36 000,00	
Смартматик ООО			18 000,00	
101.2 Регламентное обслуживание систем пожарной безопасности			360 000,00	380 40
<...>				380 40
ЭССИ ООО			360 000,00	
101.3.Регламентное обслуживание лифтов			471 528,00	480 00
<...>				480 00
ОРИОНСПЕЦМОНТАЖ ООО			471 528,00	
101.4 Ежегодное техническое освидетельствование лифтов			35 080,81	36 00
<...>				36 00
НЛК ЗАО			35 080,81	
101.5 регламентное техобсл. ИТП			120 000,00	120 00
<...>				120 00
ЭССИ ООО			120 000,00	
101.6 Работы по замене узлов, химпромывке при подготовке ИТП к отоп. сезону			28 668,75	30 00
<...>				30 00
ЛУНДА ООО			9 868,75	
ПО ЭНЕРГОКОНТРОЛЬ ООО			18 800,00	
103.1 страхование				2 40
<...>				2 40
103.2 страхование				30 00
<...>				30 00
104.1 Аттестация по ПТЭ электроустановок потребителей			6 000,00	6 60
<...>				6 60
АВТОДОР НОЧУ ДПО			6 000,00	
104.2 Аттестация по ПУ и БЭ				3 30
<...>				3 30
104.6 Таблички и литература по ПТБ, средства элбезопасности, испытания средств ИЗ			110,00	2 40

<...>			2 400,
Магазин 01		110,00	
104.7 Средства инд .защиты			3 120,
<...>			3 120,
105.1 Инвентарь и оборудование службы эксплуатации. Инструмент и техника		3 545,10	8 400,
<...>			8 400,
наличный расчет (авансовые отчеты)		3 545,10	
105.2 спецодежда службы эксплуатации.			6 000,
<...>			6 000,
105.3.Запчасти и расходные материалы службы эксплуатации		3 917,01	12 000,
<...>			12 000,
МПО ЭЛЕКТРОМОНТАЖ ЗАО		1 063,51	
наличный расчет (авансовые отчеты)		2 853,50	
105.4 Электролампы		2 562,00	24 000,
<...>			24 000,
наличный расчет (авансовые отчеты)		2 562,00	
105.5 фильтры для вентиляции		15 519,46	15 600,
<...>			15 600,
ЧИСТЫЙ МИР ООО ТД		15 519,46	
105.6 Запчасти к инженерным системам		1 217,00	21 600,
<...>			21 600,
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 217,00	
105.7 Расходные материалы для ремонта (общестроительные)		12 417,70	84 000,
<...>			84 000,
наличный расчет (авансовые отчеты)		12 417,70	
105.8 Текущие хозяйственные расходы		13 508,80	18 000,
<...>			18 000,
наличный расчет (авансовые отчеты)		3 853,80	
НПО КРАСКО ООО		9 655,00	
105.9 Дефектация фасада			48 000,
<...>			48 000,
106.нередвиденные расходы		171 714,13	300 000,
<...>		56 532,00	300 000,
БАЗОВЫЕ СИСТЕМЫ ООО		12 500,00	
ГБУ МОСГОРБТИ		13 740,02	
Лукашев Дмитрий Анатольевич		2 000,00	
Магазин 01		520,00	
МНК ПЛЮС ООО		28 775,98	
МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ		4 999,66	
наличный расчет (авансовые отчеты)		21 286,47	
НОВА ТЕРРА ООО		10 000,00	
Смартматик ООО		12 000,00	

ЭКОСТАНДАРТ ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ ООО		9 360,00	
107.1 Ведущий инженер по эксплуатации		652 304,44	660 000,0
<...>		652 304,44	660 000,0
107.2 Специалист по эксплуатации		528 000,00	528 000,0
<...>		528 000,00	528 000,0
107.Налоги		237 932,11	239 856,0
<...>		237 932,11	239 856,0
201 Спецработы и услуги сторонних орг			30 000,0
<...>			30 000,0
202.1 Вывоз мусора(крупногабаритного			9 600,0
<...>			9 600,0
202.2 Вывоз мусора(твердых бытовых отходов)		172 280,00	174 000,0
<...>			174 000,0
TRANСПОРТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТРАНСПОРТ-С ООО		172 280,00	
203.1 Инвентарь и оборудование службы клининга		332,00	12 000,00
<...>			12 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		332,00	
203.2 Амортизация инструмента и оборудования - техника(машина поломочная, пылесос, снегоуборщик)		13 595,43	24 000,00
<...>			24 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 197,00	
РУВАК		12 398,43	
203.3 Спецодежда службы клининга			3 000,00
<...>			3 000,00
204.1 Запчасти и комплектующие к инвентарю службы клининга		4 833,00	12 000,00
<...>			12 000,00
СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ ООО		4 833,00	
204.2 Расходные материалы службы клининга		4 508,32	12 000,00
<...>			12 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 540,50	
ТЦ КОМУС ООО		2 967,82	
204.3 Гранитная крошка			3 600,00
<...>			3 600,00
204.4 Расходные материалы для санузлов		1 251,71	2 400,00
<...>			2 400,00
ТЦ КОМУС ООО		1 251,71	
205. ЗП службы клининга		517 000,00	540 000,00
<...>			540 000,00
Чикаев Руслан Александрович		517 000,00	

301 . Заработная плата дежурного персонала		1 353 519,80	1 353 600
<...>		1 353 519,80	1 353 600
401.Зарплата управляющего персонала и налоги		2 412 336,00	2 412 336,00
<...>		2 412 336,00	2 412 336,00
402.1 телефонная связь		3 646,78	3 600,00
<...>			3 600,00
ПАО МГТС		3 646,78	
402.2 Мобильная связь		10 500,00	15 600,00
<...>			15 600,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		10 500,00	
402.3 Почта		349,70	1 200,00
<...>			1 200,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		349,70	
403.1 Юридические, инф. и консалтинговые услуги		27 000,00	42 000,00
<...>			42 000,00
АТЛАНТА		25 000,00	
наличный расчет (авансовые отчеты)		2 000,00	
403.2 Обсл. оргтехники, компьютеров , заполнение и пооддержка сайтов		111 112,00	120 000,00
<...>		109 872,00	120 000,00
ТД АЛЕЗИЯ ООО		1 240,00	
403.3 Расходы на програмное обеспечение и информационно-техническую поддержку		75 164,71	96 000,00
<...>		40 327,71	96 000,00
1С-РАРУС ИТС ООО		14 832,00	
1С-РАРУС СМБ МОСКВА ООО		2 800,00	
КВАРТА-С ООО		11 688,00	
Компания ТЕНЗОР ООО		1 000,00	
КОНСТРУКТОР ООО		2 727,00	
СОФТЛАЙН ИНТЕРНЕТ ТРЕЙД ООО		1 790,00	
403.4 канцелярские товары и катриджи для принтеров		11 190,95	24 000,00
<...>			24 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		68,00	
ТЦ КОМУС ООО		11 122,95	
403.5 банковские услуги		62 385,67	57 600,00
<...>			57 600,00
Сбербанк России		62 385,67	
для корректировки по смете (дельта)		581 180,62	
<...>		581 180,62	
Итого		8 080 212,00	8 080 212,00

Экономия по смете на конец 2017 года составляет **581 180,62 руб.**

По итогам поступлений за 2017 год (с учетом остатков с предыдущих лет) будут сформированы следующие фонды:

1. Резервный фонд 2017 :
 - А) Банковские проценты, пени, использование общего имущества – 481 335,04
 - Б) Экономия по смете – 581 180,62
2. Фонд капитального ремонта на конец 2017 г. – 2 788 448,40
3. Фонд ремонта паркинга (остаток с предыдущих лет) – 457 487,48
4. Фонд реализации мероприятий по энергоэффективности (с учетом прошлогоднего остатка) – 8 359,49

5. Работа Правления с должниками

Работа с должниками Правлением ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» проводится регулярно. Списки должников с указанием номера лицевого счета, вывешиваются на информационный стенд. Текущая задолженность отражается в квитанциях на оплату. Собственникам, имеющим задолженность более 3 месяцев, направляются письменные уведомления о необходимости срочного погашения имеющегося долга по оплате жилищно- коммунальных услуг.

Должниками на постоянной основе за 2017 год являются

- Степанов С.В. (кв. №4),
- Власов В.А. (кв. №27, машиноместо №№13-14),

В связи с тем, что начисления коммунальных услуг за декабрь 2017 года производилось 01.01-02.01.2018г., поэтому расчетный период о задолженности взят с конечным интервалом до 02.01.2018. Таким образом, за 2017 год имеется следующая задолженность собственников по оплате коммунальных услуг:

Поставщик	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	(Начислено)	(Начислено)	(Оплачено)	(Начислено)
Итого по всем:	1 349 458,40	12 337 960,23	12 222 909,93	1 464 508, 70
Аванс, нач.сальдо	33 540,32	65 658,41	116 717,79	- 17 519,06
ПАО «Мосэнергосбыт»	56 513,94	498 015,37	493 397,89	61 131, 42
АО «Мосводоканал»	50 581,79	321 704,24	328 520,08	43 765,95
ПАО «МОЭК»	310 478,53	1 975 100,96	1 962 336,19	323 243,30
ТСЖ «Октябрьский переулок,9»	819 338,03	9 125 575,80	8 933 723,97	1 011 189,86

ООО «Техем»	1 205,55	30 130,45	29 696,82	1 639,18
Доход от аренды ОИ	77 800,24	321 775,00	358 517,19	41 058,05

Общая задолженность собственников помещений в многоквартирном доме на 02.01.2018 г. составила 1 464 508 рублей 70 копеек

В соответствии с п.14 статьи 155 Жилищного Кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

За несвоевременное внесение платы в 2017 году собственникам были начислены пени в размере **21 911,48 руб.**

Статья	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	(Начислено)	(Начислено)	(Оплачено)	(Начислено)
Итого по всем:	2 219,50	21 911,48	17 406,38	6 724,60
Пени	2 219,50	21 911,48	17 406,38	6 724,60

Правление принимает меры, установленные законодательством Российской Федерации, для решения погашения долгов собственниками в досудебном порядке.

6. Работа правления с поставщиками коммунальных услуг

ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» имеет действующие договора на поставку коммунальных ресурсов со следующими организациями:

- ПАО «Мосэнергосбыт» (электрическая энергия);

- ПАО «МОЭК» (тепловая энергия);

АО «Мосводоканал» (водоснабжение и водоотведение).

В 2017 году ежемесячно в срок до конца месяца в ресурсные организации предоставляются данные с общедомовых приборов учета. Исключение составила организация ПАО «МОЭК», в которую с сентября 2015 года направляются показания за полный расчетный месяц, соответственно 1-го числа следующего месяца за месяцем, который является расчетным периодом. Все расчеты с ресурсными организациями производятся по фактическому потреблению ресурсов и на основании данных общедомовых приборов учета.

Поставщик	Обороты: Стоимость	Обороты: Перерасчет	Обороты: Льготы, субсидии	Обороты: Всего начислено
Итого по всем:	2 913 320,49		118 499,92	2 794 820,57
ПАО «Мосэнергосбыт»	498 015,37			498 015,37
АО «Мосводоканал»	340 949,46		19 245,22	321 704,24
ПАО «МОЭК»	2 074 355,66		99 254,70	1 975 100,96

Затраты на теплоснабжение являются самой максимальной статьей расходов многоквартирного дома в 2017 году.

На момент 31.12.2017. в 35 квартирах из 39 квартир установлены индивидуальные приборы учета расхода на системах горячего и холодного водоснабжения. Соответственно собственники 35 квартир оплачивают услуги за водопотребление на основании ежемесячных данных с ИПУ.

Собственники следующих квартир, не установившие приборы учета водопотребления:

1. Степанов С.В. кв.№4,
2. Маньянов Б.Р. кв.№17,
3. Ромашина С.В. кв.№24, (на момент составления отчета оставлена заявка на установку индивидуальных приборов учета расхода гор. и хол. водоснабжения)
4. Гришаев М.М. кв.№34.

Для собственников данных квартир норматив потребления коммунальной услуги по

холодному и горячему водоснабжению рассчитывается с учетом повышающего коэффициента. На собрании членов ТСЖ от 23.12.2015г. присутствующие были ознакомлены с информацией о том, что начиная с 2016 году коэффициент будет увеличен. В первом полугодии 2016 года коэффициент стал равен 1,4; во втором полугодии 2016 года равен 1,5; а с января 2017 года коэффициент будет 1,6. Эти меры применяются к тем потребителям, которые имеют технические условия для установки ПУ холодной/горячей воды, но не спешат ими воспользоваться (Федеральный Закон от 29.06.2015 №176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», Федеральный закон от 03.11.2015 №307-ФЗ «Об укреплении платежной дисциплины потребителей энергоресурсов»).

Правление ТСЖ продолжает проводить мероприятия по энергосбережению многоквартирного дома. Основной проблемой является нежелание собственников привести в соответствие с проектной документацией систему отопления в границах своих квартир.

7. Ведение делопроизводства, документооборота, проведение инвентаризации, взаимодействие с государственными органами

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2012г. № 731 «Стандарт раскрытия информации об управляющей компании» информация о деятельности ТСЖ размещается на сайтах:

- «Дома Москвы: Портал управления многоквартирными домами (www.dom.mos.ru);
- ТСЖ «Октябрьский переулок, 9» (www.okt-9tsj.ru);
- Госуслуги (www.gosuslugi.ru)
- Реформа ЖКХ
- на информационном стенде в холле 1этажа.

На регулярной основе готовятся и сдаются отчеты во все контролирующие органы (ГКУ «ИС района Марьино роща», Мосжилинспекцию СВАО, Управу района Марьино роща и др.).

В 2017 году прошли обучение : Бухгалтер Зарипова А.А. приняла участие в учебно-консультативном семинаре в области бухгалтерского учета и налогообложения. Кондаков Ю.М. прошел переаттестацию по системам электробезопасности.

8. Ведение бухгалтерского учета

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете», положением об учетной политике ТСЖ «Октябрьский

переулок, 9», и др. нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. Применяется специализированная компьютерная программа «1С: Бухгалтерия-ПРОФ». Начисления квартплаты ведется в программе «КВАРТА-С» на базе программы «1С: Бухгалтерия-ПРОФ». Программы, установленные для ведения бухгалтерского учета и начисления квартплаты, являются лицензионными и обновляются на регулярной основе.

ТСЖ «Октябрьский переулок,9» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы с уплатой налога 6%.

ТСЖ «Октябрьский переулок,9» ведет все расчеты через счет, открытый в ПАО «Сбербанк России» с использованием системы «Банк-Клиент».

В ТСЖ «Октябрьский переулок,9» ведется учет и архивное хранение первичных бухгалтерских документов – договоров, счетов, актов, счетов-фактур, актов сверок и т.д.

На регулярной основе производятся начисления льгот категориям граждан, имеющим право на меры социальной поддержки (льготы) по оплате жилья и коммунальных услуг в г. Москве, подаются отчеты, акты сверки в отдел субсидий района Марьино роща СВАО.

На регулярной основе начисляются и уплачиваются налоги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также сдаются отчеты в налоговые органы, пенсионный фонд, фонд социального страхования, органы статистики, центр жилищных субсидий.

Заключение

Правление благодарит всех собственников и жителей дома за своевременную оплату услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и коммунальных платежей, тем самым вы помогаете ТСЖ проводить в срок намеченные текущие восстановительные и дополнительные ремонтные работы по содержанию общего имущества, а также своевременно рассчитываться с ресурсными и подрядными организациями. Очень просим бережно относиться к общему имуществу нашего дома, тем самым сохраняя его на долгие года.

От имени правления ТСЖ «Октябрьский переулок, 9»

Председатель правления Чикаев Александр Рустамович

