

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 2018 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 2018г. по декабрь 2018г. (включительно) прошло 5 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 2018 год, а также были выполнены дополнительные ремонтные работы:

1. Косметический ремонт теплоузла.
2. Замена напольной плитки с устройством гидроизоляции на переходных балконах 3,4,6,14 этажах.
3. Ремонт цоколя (гранитная плитка) по периметру дома.
4. Ремонт входной лестницы Пост.Представительства Удмуртии при Президенте России. Ремонт запасного входа.
5. Восстановление парапета у входа в мусорокамеру.
6. Ремонтно-восстановительные работы после ликвидации протечки отопления из помещений 2 этажа Пост. Представительства
7. Покраска входных колонн после проведения гидроизоляции тротуарной плитки.
8. Проведение работ по гидроизоляции для устранения протечек в паркинге, демонтаж и монтаж тротуарной плитки (южная сторона).
9. Вывоз строительного мусора после проведения ремонтных работ.
10. Зачистка и покраска автомобильных лифтов.
11. Устройство дренажных желобов с двух сторон дома для отвода влаги.
12. Выполнение гидроизоляции лоджии над кв. №4 с устройством дренажа.
- 13.
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 2018-2019 годов проведены работы:
 - а) замена двух задвижек, сетчатого фильтра.
 - 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 (5 шт);
 - е) Установка (4 шт.) гидровставок на двух стояках отопления.
 - ж) Замена АКБ (бесперебойник) насосов ХВС в ИТП.
 - з) Проверка теплосчетчика и преобразователей в ИТП.
18. Промывка дренажной трубы и ремонт фланцев.
19. Замена вводного рубильника в электрощитовой паркинга.
20. Проведение замеров электроизоляции в паркинге.
21. Замена масла в гидронасосах гидравлических лифтов.
22. Ремонт домофона.
23. Установка светодиодных светильников около машинного отделения автомобильного лифта.
24. Произведена замена гидрокомпенсатора на автомобильном гидравлическом лифте.
25. Замена пружин на автомобильных воротах.
26. Ремонт ковша в мусорокамере.
27. Замена фотоэлемента и предохранителя на въездном шлагбауме.
28. Замена светодиодных светильников уличного освещения (3 шт.)

4. Отчет по исполнению сметы доходов и расходов в 2018 году

ТСЖ "Октябрьский
переулок, 9"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 86.03 за 2018

г.

Выводимые данные: БУ (данные
бухгалтерского учета)

Отбор: Назначение целевых средств Равно
"2018"

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
Назначение целевых средств					
Статьи затрат					
Контрагенты					
86.03			7 885 932,00	7 885 932,00	
2018			7 885 932,00	7 885 932,00	
101.1			72 000,00	78 000,00	
<...>				78 000,00	
СМАРТМАТИК 2 ООО			72 000,00		
101.2			360 000,00	360 000,00	
<...>				360 000,00	
ЭССИ ООО			360 000,00		
101.2.1				20 400,00	
<...>				20 400,00	
101.3			577 139,80	480 000,00	
<...>				480 000,00	
ОРИОНСПЕЦМОНТА			577 139,80		
Ж ООО					
101.4			40 000,00	36 000,00	
<...>				36 000,00	
НЛК ЗАО			40 000,00		
101.5			120 000,00	120 000,00	
<...>				120 000,00	
ЭССИ ООО			120 000,00		
101.6				30 000,00	
<...>				30 000,00	
101.7			34 641,10	30 000,00	
<...>				30 000,00	
ОТС ООО			34 641,10		
101.8			12 000,00	36 000,00	
<...>				36 000,00	
ЛАЙТ-СЕРВИС ООО			12 000,00		
102.1			1 500,00	2 400,00	
<...>				2 400,00	
ИНГОССТРАХ СПАО			1 500,00		
102.2			35 000,00	36 000,00	
<...>				36 000,00	
РОСГОССТРАХ ПАО			35 000,00		
СК					
103.1			9 400,00	6 600,00	
<...>				6 600,00	
Бабенков Дмитрий Дмитриевич			4 000,00		
СТРЕМЛЕНИЕ ООО			5 400,00		
УК					
103.2				3 300,00	
<...>				3 300,00	
103.3				3 000,00	

<...>			3 000,00
103.4			3 000,00
<...>			3 000,00
103.5			2 400,00
<...>			2 400,00
103.6		599,00	3 120,00
<...>			3 120,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		599,00	
104.1		9 398,00	8 400,00
<...>			8 400,00
ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК ООО		738,00	
наличный расчет (авансовые отчеты)		2 490,00	
СОУЭ ТРОМБОН ООО		5 170,00	
ТД АЛЕЗИЯ ООО		1 000,00	
104.2			4 800,00
<...>			4 800,00
104.3		13 390,57	12 000,00
<...>			12 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		13 390,57	
104.4		11 563,95	18 000,00
<...>			18 000,00
КОМУС ООО		2 029,95	
ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК ООО		850,00	
наличный расчет (авансовые отчеты)		8 684,00	
104.5		15 347,34	15 600,00
<...>			15 600,00
ЧИСТЫЙ МИР ООО ТД		15 347,34	
104.6		26 997,00	24 000,00
<...>			24 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		3 397,00	
ЭССИ ООО		23 600,00	
104.7		58 369,86	84 000,00
<...>			84 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		58 369,86	
104.8		20 076,90	18 000,00
<...>			18 000,00
КОМУС ООО		2 092,00	
ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК ООО		1 491,00	
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 793,90	
НОВЫЕ СВЕТОВЫЕ РЕШЕНИЯ ООО		14 700,00	
104.9			36 000,00
<...>			36 000,00
105		220 717,77	300 000,00
<...>		4 800,00	300 000,00
БАЙТМИКС-М ООО		25 050,40	
ДАЛИС ООО		11 310,00	
Колесникова Юлия Михайловна		13 098,00	
КОМУС ООО		6 912,58	
ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК		6 872,00	

наличный расчет (авансовые отчеты)	000	92 443,20	
Сантехкомплект		2 922,39	
СМАРТМАТИК 2 000		26 600,00	
ТД АЛЕЗИЯ 000		1 166,00	
ТОП-ЛАЙН 000		13 243,20	
ЭССИ 000		16 300,00	
106.1		432 720,00	432 719,00
<...>		432 720,00	432 719,00
106.2		634 656,00	634 657,00
<...>		634 656,00	634 657,00
201.1			12 000,00
<...>			12 000,00
201.2			6 000,00
<...>			6 000,00
201.3			12 000,00
<...>			12 000,00
202.1			9 600,00
<...>			9 600,00
202.2		213 498,16	174 000,00
<...>			174 000,00
ТРАНСПОРТ-С 000		213 498,16	
ТП			
203,1		1 312,00	12 000,00
<...>			12 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 312,00	
203,2			24 000,00
<...>			24 000,00
204.1		4 205,00	12 000,00
<...>			12 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		4 205,00	
204.2		8 412,75	12 000,00
<...>			12 000,00
КОМУС 000		4 126,64	
наличный расчет (авансовые отчеты)		4 286,11	
204.3		1 016,00	3 600,00
<...>			3 600,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 016,00	
204.4		146,00	2 400,00
<...>			2 400,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		146,00	
205		594 000,00	576 000,00
<...>			576 000,00
Чикаев Руслан Александрович		594 000,00	
301 . Заработная плата дежурного персонала		1 353 604,00	1 353 600,00
<...>		1 353 604,00	1 353 600,00
401.1 вознаграждение Правления, в т.ч. Председателя П		768 000,00	768 000,00
<...>		768 000,00	768 000,00
401.2		961 029,49	923 135,00
<...>		961 029,49	923 135,00
401.3		717 368,60	721 201,00

<...>		717 368,60	721 201,00
402.1		2 295,05	3 600,00
<...>			3 600,00
ПАО МГТС		2 295,05	
402.2 Сотовая связь		12 000,00	12 000,00
<...>			12 000,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		12 000,00	
402.3		1 187,75	600,00
<...>			600,00
наличный расчет (авансовые отчеты)		1 187,75	
403,1 Юридические , инф. и консалтинговые услуги		36 100,00	42 000,00
<...>			42 000,00
АТЛАНТА		30 000,00	
Финансовый консультант ООО		6 100,00	
403,2		112 455,00	120 000,00
<...>		112 455,00	120 000,00
403,3		121 054,02	96 000,00
<...>			96 000,00
1С-РАРУС ИТС ООО		29 664,00	
КВАРТА-С ООО		12 200,00	
Компания ТЕНЗОР ООО		3 200,00	
КОНСТРУКТОР ООО		2 977,00	
Сбербанк России		71 223,02	
СОФТЛАЙН		1 790,00	
ИНТЕРНЕТ ТРЕЙД ООО			
403,4		5 641,98	24 000,00
<...>			24 000,00
КОМУС ООО		1 651,98	
наличный расчет (авансовые отчеты)		3 990,00	
403,5			127 800,00
<...>			127 800,00
экономия и незавершенные в 2018 г. работы, но оплаченные по смете переносятся на следующий год		267 088,91	
<...>		267 088,91	
Итого		7 885 932,00	7 885 932,00

Экономия по смете на конец 2018 года составляет **267 088,91 руб.**

По итогам поступлений за 2018 год (с учетом остатков с предыдущих лет) будут сформированы следующие фонды:

1. Резервный фонд 2018:
 - А) Банковские проценты, пени, использование общего имущества – 431 708,79 (385 043,75 – использование общего имущества, 22 110,83 – пени, 24 554,21 – банковские проценты на размещение вклада).
 - Б) Экономия по смете – 267 088,91
2. Фонд капитального ремонта на конец 2018 г. – 4 023 426,49
3. Фонд ремонта паркинга (остаток с предыдущих лет) – 457 487,48
4. Фонд реализации мероприятий по энергоэффективности – 4 210,24 (за 2018)

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 2018 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 2018 года производилось 02.01.2019г., поэтому расчетный период о задолженности взят с конечным интервалом до 02.01.2019. Таким образом, за 2018 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:	1 464 508,70	12 551 786,51	12 541 705,18	1 474 590,03
Аванс, нач.сальдо	-27 902,98	65 686,99	73 390,21	- 35 606,20
ПАО «Мосэнергосбыт»	61 457,17	544 984,28	583 364,95	68 076,50
АО «Мосводоканал»	43 608,86	342 326,74	347 170,42	38 765,18
ПАО «МОЭК»	324 861,57	2 188 640,65	2 118 967,90	394 534,32
ТСЖ «Октябрьский переулок,9»	1 019 854,58	9 012 979,58	9 052 448,70	980 385,46
ООО «Техем»	1 662,98	12 124,52	11 716,20	2 071,30
Доход от аренды ОИ	40 966,52	385 043,75	399 646,80	26 363,47

Общая задолженность собственников помещений в многоквартирном доме на 02.01.2019 г. составила 1 474 590 рублей 03 копейки

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 2018 году собственникам были начислены пени в размере **22 110,83**

Статья	Сальдо на начало периода	Обороты за период		Сальдо на конец периода
	(Начислено)	(Начислено)	(Оплачено)	(Начислено)
Итого по всем:	7 145,06	22 110,83	19 312,81	9 943,08
Пени	7 145,06	22 110,83	19 312,81	9 943,08

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 2018 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:	3 209 089,4	--2 277,45	130 860,33	3 075 951,62
ПАО «Мосэнергосбыт»	544 984,28			544 984,28
АО «Мосводоканал»	365 598,92	--2 277,45	20 994,73	342 326,74
ПАО «МОЭК»	2 298 506,25		109 865,60	2 188 640,65

Затраты на теплоснабжение являются самой максимальной статьей расходов многоквартирного дома в 2018 году.

На момент 31.12.2018. в 36 квартирах из 39 квартир установлены индивидуальные приборы учета расхода на системах горячего и холодного водоснабжения. Соответственно собственники 36 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. 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 года 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 равен 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», Мосжилинспекцию СВАО, Управу района Марьино и др.).

В 2018 году прошли обучение: Бухгалтер Зарипова А.А. приняла участие в учебно-консультативном семинаре в области бухгалтерского учета и налогообложения. Кондаков Ю.М. прошел курсы повышения квалификации по программе дополнительного профессионального образования «Правила работы в электроустановках».

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 роца 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

