

ОТЧЕТ

о деятельности правления ТСЖ «Миракс Парк» за 8 месяцев 2014 года

1. Общие вопросы

28.03.2012 г. общим собранием членов ТСЖ избран новый состав правления. По состоянию на 10.09.2014 г. из 14 членов правления полномочия осуществляют 10 членов.

| № | Члены правления | Примечание |
|-----|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. | Беницевич Алексей Юрьевич | |
| 2. | Бродецкий Илья Игоревич | |
| 3. | Казанцев Игорь Витальевич | |
| 4. | Илиева Халида Ахмедовна | |
| 5. | Литвинцева Елена Николаевна | |
| 6. | Зинцова Татьяна Викторовна | |
| 7. | Шинин Андрей Анатольевич | |
| 8. | Сизов Александр Викторович | |
| 9. | Тенишева Ольга Валентиновна | |
| 10. | Дорохов Виталий Викторович | |
| 11. | Станкевич Сергей Владимирович | подано заявление о прекращении полномочий |
| 12. | Рунова Дарья Олеговна | подано заявление о прекращении полномочий |
| 13. | Пузрин Семен Борисович | подано заявление о прекращении полномочий |
| 14. | Данкевич Нина Павловна | подано заявление о прекращении полномочий |

За 2014 г. проведено 10 заседаний Правления, на которых рассмотрены вопросы связанные с эксплуатацией и обслуживанием комплекса, также заслушаны отчеты подрядных организаций об исполнении обязательств по договорам (ООО «МАТОРИН-УН», ООО «ЛЕДАЕвроклин», ООО ЧОП «ЯР-физическая охрана»).

2. Собрания членов ТСЖ «Миракс Парк» и собственников помещений Жилого комплекса

В 8 месяцев 2014 г. правлением подготовлено и проведено 6 собрания, в том числе:

1. Общие собрания членов ТСЖ «Миракс Парк»:

- 1) март (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 2) май (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 3) июль (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;

2. Общие собрания собственников помещений жилого комплекса «Миракс Парк»:

- 1) март (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 2) май (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 3) июль (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;

В связи с вышеизложенным не утвержден Отчет правления ТСЖ за 2013 год, не приняты документы: Положение о порядке передачи в пользование общего имущества собственников помещений многоэтажного жилого комплекса «Миракс Парк», Правила проживания и внутреннего распорядка в жилом комплексе «Миракс Парк», Правила проведения общестроительных работ на Объекте ЖК «Миракс Парк», Правила пропускного и внутриобъектового режимов.

3. Работы по ремонту и восстановлению архитектурно-строительных конструкций и инженерных систем комплекса

В рамках заключенного между ТСЖ и ООО «Маторин-УН» договора в 1-5 корпусах выполнены следующие работы:

| № | Наименование мероприятия | Ед. изм. | Количество |
|--------------------------------|--------------------------|----------|------------|
| Общестроительные работы | | | |

| | | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 1 | Ремонт облицовки фасадов 1-5 корпусов | м2 | 42 |
| 2 | Ремонт и окраска стен в МОП 1-5 корпусов | м2 | 3500 |
| 3 | Окраска дверных полотен -1 уровень 5 корпус | м2 | 196 |
| 3 | Устройство фальстены МОП -1 этаж 1 корпус | м2 | 58 |
| 4 | Ремонт облицовки лифтовых порталов 1-5 корпус | м2 | 25 |
| 5 | Установка декоративных элементов потолков в МОП 1-5 корпусов | м.пог. | 53 |
| 6 | Ремонт плиточных покрытий в МОП. | м2 | 94 |
| 7 | Монтаж защитных решеток на клапана дымоудаления в МОП 5 корпуса | шт. | 71 |
| 8 | Монтаж технологических люков в МОП 5 корпуса | шт. | 22 |
| 9 | Переделка ступеней проходов в паркинг - 1 уровень 1 корпус согласно СнИП. | шт. | 4 |

Системы отопления, водоснабжения и канализации

| | | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1 | Врезка патрубков под манометры в распределительных этажных шкафах | шт. | 60 |
| 2 | Установка 3-ходовых кранов | шт. | 329 |
| 3 | Замена регуляторов давления | шт. | 30 |
| 4 | Установка манометров | шт. | 395 |
| 5 | Замена шаровых кранов | шт. | 2 |
| 6 | Замена дисковых поворотных затворов | шт. | 7 |
| 7 | Химическая промывка трубопроводов и оборудования системы ГВС 1-5 корпусов. | | |
| 8 | Замена обратных клапанов | шт. | 8 |

Вентиляционные системы

| | | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| 1 | Восстановление обвязки системы теплоснабжения приточных вентустановок 4 корпуса | к-т | 2 |
| 2 | Монтаж байпасов на системе подачи теплоносителя вентустановок | шт. | 42 |
| 3 | Устройство вытяжной шахты пандус 4 корпуса | шт. | 1 |

Системы автоматизации и управления

| | | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| 1 | Монтаж кабельных линий диспетчеризации системы АСКУЭ 5 корпуса | м.пог. | 1 100 |
| 2 | Восстановление системы декоративной подсветки 1-4 корпусов | шт. | 18 |
| 3 | Монтаж и пуско-наладка шкафов автоматического управления дренажными насосами | к-т | 4 |

(более подробная информация по работам 1-5 корпусов размещена на официальном сайте ТСЖ «Миракс Парк»: www.mirax-park.org).

За отчетный период за счет дополнительных доходов полученных ТСЖ (размещение рекламы, соглашения о сотрудничестве и т.п.) выполнены работы на сумму 697,9 тыс. руб., в том числе:

| № | Наименование мероприятия | Сумма, тыс.руб. |
|---|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1 | Обследование объекта | 170,0 |
| 2 | Восстановление «сухого ручья» | 300,3 |
| 3 | Благоустройство (парковочные барьеры, велопарковка, догпакеты) | 33,2 |
| 4 | Дезинсекция комплекса | 114,0 |
| 5 | Выполнение норм пожарной безопасности | 80,4 |
| | Всего: | 697,9 |

4. Отчет о движении денежных средств за 8 месяцев 2014 г.

4.1. Начислено ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.08.2014 г. (тыс. руб)

| | Начислено собственникам | Получено от собственников (поступления в кассу и на расчетный счет) | Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.08.2014 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| | | | за 8 мес. | с учетом предыдущих периодов |
| Квартиры, автостоянка 1 очередь, офисы (с учетом платежей ресурсоснабж. организациям) | 119 373,2 | 116 639,6 | 2 733,6 | 36 509,6* |
| автостоянка 2 очередь (начисления за коммунальные ресурсы в рамках агентского договора) | 917,0 | 723,8 | 193,2 | 824,6 |

* из 36,5 млн руб. задолженность ЗАО «СК «Строймонтаж» (офисы, квартиры на которые не оформлено право собственности, машиноместа (1 очередь автостоянки) составляет – 13,2 млн. руб.

4.2. Организована работа по взысканию дебиторской задолженности с неплательщиков за содержание и эксплуатацию комплекса.

В отчетный период предъявлено более 1 000 претензий и более 40 исков. В процессе досудебной работы получено более 3 млн. руб., взыскано по судебным решениям более 2,3 млн. руб.

В связи с признанием ЗАО «СК «Строймонтаж» несостоятельным (банкротом) в Арбитражный суд г. Москвы сумма задолженности перед ТСЖ в размере 1,2 тыс. руб. включена в реестр требований кредиторов. На рассмотрении Арбитражного суда города Москвы находятся требования о включении за реестр требований кредиторов задолженности в размере 500 тыс.руб.

Также, Арбитражным судом города Москвы (дело № А40-64248114) рассматриваются требования к ЗАО «СК Строймонтаж» о взыскании текущих платежей за содержание общедомового имущества на сумму более 9 млн. рублей.

На рассмотрении в суде находится иск о признании права на общедомовое имущество.

В рамках досудебного порядка урегулирования спора с ОАО «Мосэнергосбыт» о возврате излишне уплаченной суммы за оказанные услуги (применение другого тарифа) проведен взаимозачет на сумму около 2,5 млн руб., в связи с чем оплата за электроэнергию по 1 очереди автостоянки в период с июня 2014 г. с собственников не взимается и не производится.

4.3. ТСЖ имеет задолженность только перед ОАО «МТК» (ОАО «МОЭК») за потребленное тепло (с учетом годового начисления и уплаты текущих платежей):

по состоянию на 31.12.2012 г. – 19 953,7 тыс. руб.

по состоянию на 31.12.2013 г. – 21 653,5 тыс. руб.

по состоянию на 31.08.2014 г. – 10 643,3 тыс. руб.

4.4. В разрезе начислений за период с 01.01.2014 по 31.08.2014

тыс. руб.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Входящий остаток (в кассе и на расчетном счете) на 01.01.2014 г. | 1 613,9 |
| Доходы (поступления в кассу и на расчетный счет) составили всего, | 122 463,0 |
| в том числе: | |
| 1) на содержание и ремонт, коммунальные платежи | |
| • на содержание и ремонт, коммунальные платежи | 116 639,6 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| • коммунальные платежи за автостоянку 2 очередь | 723,8 |
| 2) дополнительные доходы (партнерские соглашения и информационные услуги) | 3 374,1 |
| 3) пени, штрафы | 1 008,6 |
| 4) пропуска | 241,8 |
| 5) возврат льгот, госпошлины | 413,1 |
| 6) добровольные пожертвования | 62,0 |
| Расходы составили всего 123 001,7 тыс. руб., в том числе: | |
| 1) на содержание и ремонт, коммунальные платежи: | 112 525,6 |
| • техническое обслуживание комплекса | 46 758,2 |
| • уборка | 13 354,8 |
| • охрана | 11 852,5 |
| • МОЭК | 19 782,7 |
| • МТК (исп.лист) | 10 627,2 |
| • Мосэнергосбыт | 3 892,8 |
| • Мосводоканал | 4 508,2 |
| • мытье фасадного остекления | 1 749,2 |
| 2) КАПРЕМОНТ (диспетчеризация лифтов, установка инфракрасных табло, ремонт цоколей и отмосток 2, 4 корпусов) | 2 114,2 |
| 3) «Сухой ручей» | 300,3 |
| 4) Выполнение правил пожарной безопасности (эвакуационные планы) | 80,4 |
| 5) благоустройство (парковочные барьеры, дог.пакеты, велопарковка) | 33,2 |
| 6) юридические услуги | 1 040,0 |
| 7) рассылка уведомлений, урны для голосования | 82,0 |
| 8) госпошлина | 293,3 |
| 9) дезинсекция | 114,0 |
| 10) обследование объекта | 170,0 |
| 11) праздники | 47,9 |
| 12) зоопарк | 185,6 |
| 13) Расходы на содержание ТСЖ, в том числе: | 6 015,2 |
| • заработная плата и налоги | 5 346,8 |
| • канцтовары, обслуживание компьютеров, программы | 361,8 |
| • комиссия банка | 306,6 |
| На 31.08.2014 | |
| Исходящий остаток (в кассе и на основном расчетном счете) | 1 075,2 |

5. Выполнены следующие задачи, поставленные ТСЖ на 2014 год.

| № | Планируемые в 2014 г. задачи | Отчет о выполнении |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Создание конкуренции в сфере телекоммуникаций. | Выполнено. Заключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «Ростелеком». |
| 2 | Проведение работ по ремонту и восстановлению архитектурно-строительных конструкций и инженерных систем комплекса (завершение работ по ремонту мест общего пользования (плитки, полов, декоративных элементов), завершение работ по ремонту фасадов, в том числе ремонт вентилируемых фасадов, облицовки цоколя натуральным камнем и ремонт тротуарной плитки входных групп 2 уровень, «сухого ручья»); | Выполнены частично (восстановление архитектурно-строительных конструкций и инженерных систем комплекса осуществлялось в рамках договора на техническое обслуживание, а также за счет дополнительных средств ТСЖ. Выполнено - Перекладка гранитной облицовки цоколя фасадов, парапетов входных групп 1-5 корпусов, "Сухого ручья", ремонт керамогранитной плитки отмостки и прилегающих площадок 1,2 уровней 1-4 корпусов, устройство гидроизоляции отмостки с заведением на стены 2,3,4 корпусов, армирование и заливка стяжки отмостки 2,3,4 корпуса, |

| | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | пешеходных дорожек "Сухого ручья", укладка тротуарной плитки на пешеходных дорожках и переходных площадках "Сухого ручья" |
| 3 | Оформление права собственности на общедомовое имущество; | В работе. Идет судебное разбирательство. |
| 4 | Монтаж и ремонт лифтового оборудования в соответствии с дефектной ведомостью ЗАО «СК Строймонтаж» | Установка информационных табло в лифтовых холлах (8 шт. установлено, 4 шт. заменено). Монтаж системы диспетчеризации лифтов 4 корпуса. Замена ИК (инфракрасных) портов световых завес лифтов 1-5 корпусов (10 шт.). Замена раздвижных дверей лифтов 4 корп. 33 эт., 5 корп. 4 сек. 1 этаж |

6. Выполнение проверочных и общих мероприятий

1. Комплексная проверка Главного управления МЧС по г. Москве по выполнению мер противопожарной безопасности, по организации эксплуатации инженерных систем и оценки соответствия осуществляемых мероприятий обязательным требованиям по пожарной безопасности - по результатам проверки признаны соответствующими.

2. Проведение технической экспертизы и аттестации лифтов - выполнено.

3. Получение паспортов готовности к зимнему периоду эксплуатации зданий и инженерных систем комплекса - выполнено.

7. Мероприятия, планируемые к выполнению до конца 2014г.

| № | Наименование мероприятия | Ед. изм. | Объем |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| 1 | Ремонт тротуаров 1, 2 уровня | м2 | 72 |
| 2 | Инъектирование температурного шва в коллекторной | м.пог | 15 |
| 3 | Ремонт и замена декоративных панелей -1 уровень 4 корпус | м2 | 30 |
| 4 | Диспетчеризация лифтов 5 корпуса; | | |
| 5 | Замена направляющих башмаков лифтов 5 корпусов | шт. | 56 |
| 6 | Замена роликов лифтовых кабин 1-5 корпусов | шт. | 80 |
| 7 | Замена ламп освещения холлов 1 этажей 1-4 корпуса на энергосберегающие | | |
| 8 | Замена греющего кабеля на пандусах и в заглубленном проезде | м.пог. | 150 |
| 9 | Замена задвижек в распределительном узле системы отопления 2 корпуса | шт. | 2 |
| 10 | Выполнение работ по косметическому ремонту мест общего пользования 1-5 корпусов | | согласно плану |

8. Правление ТСЖ на 2015 год ставит следующие первоочередные задачи:

- проведение работ по ремонту и восстановлению архитектурно-строительных конструкций и инженерных систем комплекса (завершение работ по ремонту мест общего пользования (плитки, полов, декоративных элементов), облицовки цоколя натуральным камнем и ремонт тротуарной плитки входных групп 5 корпуса, ремонт кровли 5 корпуса);

- дальнейшее финансовое оздоровление ТСЖ (усиление юридической работы с должниками коммунальных платежей);

- повышение качества оказываемых услуг.