

ОТЧЕТ о деятельности правления ТСЖ «Миракс Парк» за 2013 год

1. Общие вопросы

28.03.2012 г. общим собранием членов ТСЖ избран новый состав правления. По состоянию на 31.12.2013 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 Холида 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 2013 г. проведено 13 заседаний Правления, на которых рассмотрены в вопросы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием комплекса.

За отчетный период на заседаниях Правления трижды (февраль, сентябрь, декабрь) 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 2013 г. правлением подготовлено и проведено 8 собраний, в том числе:

1. Общие собрания членов ТСЖ «Миракс Парк»:

- 1) апрель (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 2) июнь (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;

В связи с вышеизложенным смета доходов и расходов на 2013 год не была утверждена и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен в объеме, ранее установленном общим собранием членов ТСЖ на 2011 год.

- 3) октябрь (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;

4) декабрь (заочная форма) – признано состоявшимся. Утверждена смета доходов и расходов на 2014 год.

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

- 1) октябрь (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 2) декабрь (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;

В связи с вышеизложенным собственниками помещений не утверждены целевые взносы на ремонт фасадов (в т.ч. вентилируемых, тротуарной плитки и облицовки из натурального камня входных групп (центральные входы в корпуса), «сухого ручья»), на мероприятия по пожарной безопасности и закрытию периметра. А также 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. Общие собрание собственников (будущих собственников) машиномест подземной автостоянки по вопросам эксплуатации 2 очереди:

- 1) май (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 2) сентябрь (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума.

3. Подземная автостоянка.

- **1 очередь** (характеристики - 432 машиноместа, общая площадь 13665,0 кв.м., площади общего пользования и инженерного назначения 7603,4 кв.м.) введена в эксплуатацию согласно Акту о результатах частичной реализации инвестиционного контракта от 11.02.2010.

По 1 очереди автостоянки между ТСЖ «Миракс Парк» и собственниками машиномест заключено более 100 письменных договоров в целях обеспечения управления подземной двухуровневой автостоянкой, содержания и ремонта общего имущества. При этом договорами предусмотрена обязанность ТСЖ обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в подземной автостоянке путем заключения договора о содержании и ремонте с подрядными организациями, а также обязанность ТСЖ по представлению законных интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Остальные владельцы машиномест по 1 очереди также подтверждают согласие на заключение договора на содержание и эксплуатацию машиноместа с ТСЖ путем совершения конклюдентных действий, предусмотренных статьей 158 ГК РФ, а именно поведением и действиями по оплате выставляемых ТСЖ счетов.

Во исполнение указанных обязанностей ТСЖ «Миракс Парк» заключены соответствующие договора на выполнение работ по технической эксплуатации, уборке и охране. В настоящее время действуют договора по технической эксплуатации с ООО «Маторин - УН», по уборке с ООО «Леда Евроклин», по охране с ООО «ЧОП Яр - физическая охрана». Указанные компании были отобраны в 2012 г. на конкурсной основе и заключение договоров с ними осуществлено в соответствии с решениями правления ТСЖ «Миракс Парк».

- **2 очередь** (характеристики - 947 машиномест, в том числе 116 заглубленный проезд, общая площадь 33344,0 кв.м., в том числе заглубленный проезд 11032 кв.м.) введена в эксплуатацию согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № RU 77207000-004707 от 11 января 2013 г.

С 1 апреля ЗАО «СК Строймонтаж» приступило к подписанию и выдачи актов приема-передачи по 2-ой очереди автостоянки будущим собственникам.

С 1 февраля 2013 г. между ЗАО «СК Строймонтаж» и ООО «Маторин-УН» заключен договор на обслуживание Объекта, предусматривающий обязанность ООО «Маторин-УН» выполнять работы по содержанию, обслуживанию, организации пропускного режима и уборке 2 очереди автостоянки.

В период с 1 февраля по 1 мая 2013 г. сумма за указанные работы (содержание, ТО, охрану, уборку) на 2 очереди автостоянки составляла 1700 руб. за одно машиноместо, а также дополнительно начислялась компенсация расходов на тепло-, водо- и электроносители по фактическому потреблению.

В мае 2013 г. на основании дополнительного соглашения между вышеуказанными обществами указанная сумма уменьшена до 125,88 руб. за 1 кв.м. машиноместа 2 очереди. При этом действие нового тарифа распространено на период с 1 февраля 2013 г. (*Справочно: тариф по 1 очереди автостоянки на 2013 г. определен в размере 125,88 руб. за 1 кв.м.*)

Также с 1 февраля 2013 г. между ЗАО «СК «Строймонтаж» и ТСЖ «Миракс Парк» был заключен агентский договор, предусматривающий обязательства товарищества от имени и за счет общества совершать начисление и получение денежных средств в отношении машиномест, расположенных во 2 очереди автостоянки, в том числе и в отношении

машиномест сдаваемых обществом на основании договоров аренды. В мае 2013 г. ТСЖ «Миракс Парк» произведен перерасчет ранее начисленных сумм из нового тарифа (125,88 руб. за 1 кв.м.), излишне уплаченные суммы зачислены в счет будущих платежей.

Справочно: в феврале 2014 г. ЗАО «СК Строймонтаж» завершены работы по постановке на кадастровый учет Объекта.

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

За отчетный период за счет дополнительных доходов полученных ТСЖ (размещение рекламы, соглашения о сотрудничестве и т.п.) выполнены работы на сумму 3 663,7 тыс.руб., в том числе:

Наименование мероприятия	Сумма, тыс.руб.
1) видеонаблюдение (5 корпус)	441,2
2) СКУД (5 корпус)	327,1
3) закрытие периметра КПП 1 и 2 (Анохина, Рузская)	1796,2
4) ремонтные работы (плитка, отмостки 1-4 корпус)	789,5
5) забор	88,0
6) благоустройство (песок для песочниц, пепельницы, мусорные баки, инф.карманы, стеллажи, диспансеры для мусора)	221,7
Всего:	3 663,7

В рамках заключенного между ТСЖ и ООО «Маторин-УН» договора (за счет средств общества) в 1-5 корпусах выполнены работы по покраске стен, восстановлению декоративного потолочного плинтуса, восстановлению потолочной и напольной плитки и т.п. (более подробная информация по работам 1-5 корпусов размещена на официальном сайте ТСЖ «Миракс Парк»: www.mirax-park.org).

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

В отчетный период предъявлено более 2 000 претензий и более 50 исков. В процессе досудебной работы получено более 5 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 включена в реестр требований кредиторов.

На рассмотрении в суде находится иск о признании права на общедомовое имущество. Идет досудебный порядок урегулирования спора с ОАО «Мосэнергосбыт» о возврате излишне уплаченных сумм за оказанные услуги в размере около 2,5 млн руб., а также процесс урегулирования задолженности по жилым помещениям числящимся за ЗАО «КОНКОРДИЯ-эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ФОНД Федерация».

6. Отчет о движении денежных средств за 2013 г.

6.1. Начислено ТСЖ за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 г.

тыс. руб

	Начислено собственникам	Получено от собственников (поступления в кассу и на расчетный счет)	Задолженность собственников перед ТСЖ на 31.12.2013	
			по году	с учетом предыдущих периодов
Квартиры, автостоянка 1 очередь, офисы (с учетом платежей ресурсоснабж. организациям)	167 199,3	163 415,6	3 783,7	36 699,4

автостоянка 2 очередь (начисления за коммунальные ресурсы в рамках агентского договора)	1 664,8	1 033,5	631,3	631,3
--	---------	---------	-------	-------

6.2. 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 07.03.2014 г. – 16 546,9 тыс. руб.

6.3. В разрезе начислений за период с 01.01.2013 по 31.12.2013

	тыс. руб.
Входящий остаток (в кассе и на расчетном счете) на 01.01.2013 г.	608,3
Доходы (поступления в кассу и на расчетный счет) составили всего,	171 144,2
в том числе:	
1) на содержание и ремонт, коммунальные платежи	
• на содержание и ремонт, коммунальные платежи	163 415,6
• коммунальные платежи за автостоянку 2 очередь	1 033,5
2) дополнительные доходы (партнерские соглашения и информационные услуги)	4 240,2
3) пени, штрафы	1 284,3
4) пропуска	514,3
5) возврат льгот, госпошлины	440,2
6) добровольные пожертвования	216,1
Расходы составили всего 170 138,6 тыс. руб., в том числе:	
1) на содержание и ремонт, коммунальные платежи:	155 407,4
• техническое обслуживание комплекса	75 897,2
• уборка	18 820,3
• охрана	15 561,7
• МОЭК	13 963,2
• МТК (до реорганизации)	11 518,4
• Мосэнергосбыт	11 331,1
• Мосводоканал	6 336,9
• мытье фасадного остекления	1 978,6
2) видеонаблюдение	441,2
3) СКУД	327,1
4) закрытие периметра КПП 1 и 2 (Анохина, Рузская)	1 796,2
5) организация бюро пропусков	97,0
6) ремонтные работы	789,5
7) благоустройство (песок для песочниц, пепельницы, мусорные баки, инф.карманы, стеллажи, диспансеры для мусора)	221,7
8) юридические услуги	1 304,4
9) заказ БТИ	27,3
10) госпошлина	283,8
11) озеленение	174,0
12) забор	88,0
13) дезинсекция	144,0
14) обследование объекта	80,0
15) праздники	117,0
16) зоопарк	416,6
17) Расходы на содержание ТСЖ, в том числе:	8 423,4
• заработная плата и налоги	7 633,7
• канцтовары, обслуживание компьютеров, программы	393,5

• комиссия банка	396,2
На 31.12.2013	
Исходящий остаток (в кассе и на основном расчетном счете)	133,8
Пожертвование (на целевом счете)	2
Средства на капитальный ремонт (на целевом счете)	1 478,1

7. Проведены праздники (масленица, день города, новый год)

8. Выполнены следующие задачи, поставленные ТСЖ на 2013 год.

№	Планируемые в 2013 г. задачи	Отчет о выполнении
1	Завершение работ по закрытию периметра жилого комплекса и организация пропускного режима	Выполнено
2	Создание конкуренции в сфере телекоммуникаций.	Выполнено. Заключено соглашение о сотрудничестве с ОАО «Ростелеком». В настоящее время идет согласование проекта.
3	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 - ремонт фасадов и облицовки цоколя натуральным камнем и ремонт тротуарной плитки входных групп 1 уровень).
4	Проведение отчетного собрания членов ТСЖ (апрель - май)	Собрания подготовлены и проведены. Признаны не состоявшимися ввиду отсутствия кворума

9. Правление ТСЖ на 2014 год ставит следующие первоочередные задачи:

- оформление права собственности на общедомовое имущество;
- проведение работ по ремонту кровли корпусов, облицовки цоколя натуральным камнем и ремонт тротуарной плитки входных групп 2 уровень, «сухого ручья»;
- дальнейшее финансовое оздоровление ТСЖ (усиление юридической работы с должниками коммунальных платежей);
- повышение качества оказываемых услуг;
- проведение отчетного собрания членов ТСЖ за 2014 г. (апрель – май 2015г.);

Генеральный директор
Правления
ТСЖ «Восток Бирж»
О.В. Теминский