

ОТЧЕТ

о деятельности правления ТСЖ «Миракс Парк» за 12 месяцев 2014 года

1. Общие вопросы

28.03.2012 г. общим собранием членов ТСЖ избран новый состав правления. По состоянию на 31.12.2014 г. из 14 членов правления полномочия осуществляют 8 членов.

№	Члены правления	Примечание
1.	Бенищев Алексей Юрьевич	
2.	Казанцев Игорь Витальевич	
3.	Илиева Халида Ахмедовна	
4.	Литвинцева Елена Николаевна	
5.	Зинцова Татьяна Викторовна	
6.	Шинин Андрей Анатольевич	
7.	Тенишева Ольга Валентиновна	
8.	Дорохов Виталий Викторович	
9.	Сизов Александр Викторович	подано заявление о прекращении полномочий
10.	Станкевич Сергей Владимирович	подано заявление о прекращении полномочий
11.	Бродецкий Илья Игоревич	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 17 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 2014 г. правлением подготовлено и проведено 10 собраний, 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;
- 4) сентябрь (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 5) декабрь (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;
- 4) сентябрь (очная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума;
- 5) декабрь (заочная форма) – признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума.

В связи с вышеизложенным не утвержден Отчет правления ТСЖ за 2013 год, за 9 месяцев 2014 года, 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, а также соответствующие документы по вопросам капитального ремонта и т.п.

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

В 1-5 корпусах выполнены, в том числе следующие работы:

№ п/п	Наименование мероприятия	Ед. изм.	Количество
Общестроительные работы			
1	Ремонт тротуаров 1, 2 уровня	м2	72
2	Ремонт облицовки фасадов 1-5 корпусов	м2	142
3	Ремонт плиточного покрытия отмосток корпусов № 2 – 4	м2	423
4	Ремонт и окраска стен в МОП 1-5 корпусов	м2	3500
5	Окраска дверных полотен -1 уровень 5 корпус	м2	196
6	Устройство фальстены МОП -1 этаж 1 корпус	м2	58
7	Ремонт облицовки лифтовых порталов 1-5 корпус	м2	55
8	Установка декоративных элементов потолков в МОП 1-5 корпусов	м.пог.	53
9	Ремонт плиточных покрытий в МОП.	м2	94
10	Монтаж защитных решеток на клапана дымоудаления в МОП 5 корпуса	шт.	71
11	Монтаж технологических люков в МОП 5 корпуса	шт.	22
12	Переделка ступеней проходов в паркинг - 1 уровень 1 корпус	шт.	4
13	Ремонт холла -1 этажа 4 корпус(замена стеновых панелей) и перехода на 2-ой уровень автостоянки	м2	50
14	Замена входных дверей в корпуса №1 – 4 на 2 этаже	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.	25
6	Замена дисковых поворотных затворов	шт.	7
7	Химическая промывка трубопроводов и оборудования системы ГВС 1-5 корпусов.	м.пог.	4000
8	Замена обратных клапанов	шт.	8
9	Монтаж дренажных насосов	шт.	2
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
Иные работы			
1	Иньектирование температурного шва в коллекторной	м.пог	24,5
2	Замена направляющих башмаков лифтов 5 корпусов	шт.	56
3	Замена роликов лифтовых кабин 1-4 корпусов	шт.	80
4	Замена ламп освещения холлов 1 этажей 1-3 корпуса на энергосберегающие	шт.	26
5	Замена греющего кабеля на пандусах и в заглубленном проезде	м.пог.	150
6	Замена задвижек в распределительном узле системы отопления	шт.	2
7	Устройство шумоизоляционных коробов насосов в ЦТП	шт.	4

 2

8	Замена въездных ворот на верхний уровень паркинга	шт	2
9	Выполнение работ по косметическому ремонту мест общего пользования 1-5 корпусов		согласно плану

(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 1 586,3 тыс. руб., в том числе:

№ п/п	Наименование мероприятия	Сумма, тыс.руб.
1	Обследование объекта (окончательный платеж)	170,0
2	Восстановление «сухого ручья»	287,8
3	Благоустройство (парковочные барьеры, велопарковка, баки для мусора, коврики в 5 корпус, камеры, пепельницы, озеленение дог.пакеты и т.п.)	500,2
4	Дезинсекция комплекса	135,0
5	Выполнение норм пожарной безопасности	80,4
6	Праздники (организация и проведение, приобретение и установка уличной ели и ее украшений, подарки)	412,9
	Всего:	1 586,3

4. Отчет о движении денежных средств за 12 месяцев 2014 г.

4.1. Начислено ТСЖ за период с 01.01.2014 по 31.12.2014 г.

тыс. руб

	Начислено собственникам	Получено от собственников (поступления в кассу и на расчетный счет)	Задолженность перед ТСЖ на 31.12.2014	
			за 12 мес.	с учетом предыдущих периодов
Квартиры, автостоянка 1 очередь, офисы (с учетом платежей ресурсоснабж. организациям)	179 492,3	171 722,7	7 769,6	41 545,6*
автостоянка 2 очередь (начисления за коммунальные ресурсы в рамках агентского договора, перечислено ТСЖ ресурсоснабжающим организация)	2 401,2	2 401,2	0	0

* из 41,5 млн руб. задолженность ЗАО «СК «Строймонтаж» (офисы, квартиры на которые не оформлено право собственности, машиноместа (1 очередь автостоянки) составляет – 14,7 млн. руб.

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

В отчетный период предъявлено более 1 500 претензий и более 80 исков. В процессе досудебной работы получено более 6 млн. руб., взыскано по судебным решениям более 3,3 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.

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. по настоящее время с собственников не взимается и не производится.



4.3. ТСЖ имеет задолженность только перед ОАО «МОЭК» (ОАО «МТК») 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. – 17 473,1 тыс. руб. (без учета начислений за декабрь 2013 г. в сумме 4 180,4 (оплата в январе 2014 г.)

по состоянию на 31.12.2014 г. – 6 222,3 тыс. руб. (исполнительный лист по задолженности за 2013 г.; без учета начислений за декабрь 2014 г. (оплата в январе 2015 г.)

4.4. В разрезе начислений за период с 01.01.2014 по 31.12.2014

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,	182 788,6
в том числе:	
1) на содержание и ремонт, коммунальные платежи	
• на содержание и ремонт, коммунальные платежи	171 722,7
• коммунальные платежи за автостоянку 2 очередь	2 401,2
2) дополнительные доходы (партнерские соглашения и информационные услуги)	6 309,0
3) пени, штрафы	1 323,9
4) пропуска	346,5
5) возврат льгот, госпошлины	593,7
6) добровольные пожертвования	91,6
Расходы составили всего,	183 500,8
в том числе:	
1) на содержание и ремонт, коммунальные платежи:	166 345,7
• техническое обслуживание комплекса	70 137,0
• уборка	20 693,9
• охрана	18 916,8
• МОЭК	28 281,7
• МТК (исп.лист)	11 250,8
• Мосэнергосбыт	8 516,8
• Мосводоканал	6 799,5
• мытье фасадного остекления	1 749,2
2) КАПРЕМОНТ (диспетчеризация лифтов, установка инфракрасных табло, ремонт цоколей и отмосток 2 и 4 корпусов, гидроизоляция паркинг, звукоизоляция 5 корпус)	3 471,2
3) «Сухой ручей»	287,8
4) Выполнение правил пожарной безопасности (эвакуационные планы)	80,4
5) благоустройство (парковочные барьеры, дог.пакеты, велопарковка, баки для мусора, коврики, камеры, пепельницы, озеленение, зеркала)	500,2
6) юридические услуги	1 560,0
7) рассылка уведомлений, урны для голосования	190,9
8) госпошлина	307,0
9) дезинсекция	135,0
10) обследование объекта	170,0
11) программирование эл.счетчиков	74,0
12) проведение праздников	412,9
13) зоопарк	532,3
14) % за пользование чужими ден.ср-вами МТК, Мосэнергосбыт (исп.лист)	200,0
15) Налог УСН	523,3
16) Расходы на содержание ТСЖ, в том числе:	8 580,1
• заработная плата и налоги	7 680,7

• канцтовары, обслуживание компьютеров, программы	455,5
• комиссия банка	443,9
17) аванс на проведение аудита	130,0
На 31.12.2014	
Исходящий остаток (в кассе и на основном расчетном счете)	901,7

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 ГУ 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. 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.