

ТСЖ «ОРБИТА»
ИНН 7724212281 КПП 772401001
115612, г. Москва, ул. Братеевская, д. 21 к. 4
ТЕЛЕФОН 8(495)779-95-44
Р/С 40703810700110000169 БИК 044525411
Ф-л «Центральный» Банка ВТБ ПАО
WWW.TSJ-ORBITA.RU E-mail:TSJ-ORBITA@YANDEX.RU



**Товарищество Собственников Жилья
«ОРБИТА»**

ОТЧЕТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ОРБИТА»**

по итогам работы за 2019 год

ТСЖ «Орбита» управляет многоквартирным домом (далее - МКД) по адресу: ул. Братеевская, дом 21, корпус 4 с 1 января 2005 года.

МКД имеет общую площадь 12526,0 кв.м., из них площадь квартир - 12013,50 кв.м., площадь нежилых помещений - 512,5 кв.м.

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, а также другими нормативными документами Товарищества, действующими законодательными, нормативными актами, Постановлениями Правительства Москвы и Российской Федерации, руководствуясь решениями, принятыми на собраниях Товарищества.

В 2019 году Правление работало под председательством Глазковой Аллы Васильевны в составе 7 человек:

1. Банникова Наталья Михайловна, квартира 167
2. Белогрудова Марина Олеговна, квартира 133
3. Бондаренко Юрий Михайлович, квартира 181
4. Глазкова Алла Васильевна, квартира 71
5. Глазков Владимир Борисович, квартира 71
6. Дунаева Ольга Григорьевна, квартира 81
7. Иванов Михаил Юрьевич, квартира 207

В соответствии с Уставом ТСЖ, на заседании Правления 16 мая 2019 года Глазкова Алла Васильевна была выбрана Председателем Правления (Протокол №19).

В 2019 году Правлением было проведено 3 заседания, на которых рассматривались вопросы хозяйственной деятельности ТСЖ и подготовки к общим собраниям.

Члены Правления ТСЖ – это такие же жители дома, как все Вы! Поэтому нам не безразлична судьба нашего дома. Для нас важно создать порядок, чистоту, красоту, уют. Мы хотим жить достойно и в комфортных условиях.

На сегодняшний день ТСЖ «Орбита» является стабильно работающей организацией с четко отлаженной системой планирования, исполнения и контроля выполненных работ. В составе сотрудников ТСЖ собраны такие работники и специалисты, которые, на наш взгляд, полностью удовлетворяют всем нашим требованиям. Они образованные, грамотные, ответственные и трудолюбивые. Это доброжелательные и порядочные люди. Наша задача - сохранить этот коллектив, который добросовестно и качественно изо дня в день выполняет работу по обслуживанию нашего дома, общедомового имущества, его сохранению и дополнительному благоустройству.

Предметом уставной деятельности ТСЖ является: содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и управление общим имуществом МКД.



**Характеристика многоквартирного жилого дома по адресу: ул.Братеевская, д.21, корп.4
приведены в таблице №1:**

Таблица №1

| | |
|---|---------------------|
| Серия, год постройки | 2001 год |
| Общая площадь многоквартирного дома по БТИ, кв.м. | 12 626,0 |
| Уборочная площадь мест общего пользования, кв.м. | 2 313,0 |
| Количество квартир, шт. | 240 |
| Общая площадь жилых помещений, кв.м. | 12 013,5 |
| Общая площадь крыши кв.м. | 864,0 |
| Общая площадь нежилых помещений, кв.м. | 512,50 |
| Общая площадь подвала, кв.м. | 735,0 |
| Цена за содержание и ремонт жилых помещений утвержденные Постановлением Правительства Москвы от 04.12.2018 года № 1498-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно–коммунальные услуги для населения», руб. | 29,50 |
| Сумма за содержание и ремонт жилых помещений по цене, утвержденной Правительства Москвы от 04.12.2018 года № 1498-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно–коммунальные услуги для населения», руб. | 4 403 370,60 |

Правлением ТСЖ «Орбита» был разработан план ремонта общего имущества нашего дома, который помог Правлению в дальнейшем разработать текущие планы по содержанию и ремонту МКД.

В соответствии с решением Правления ТСЖ в 2019 году были выполнены следующие виды работ:

- ✓ поддержание в порядке электрощитовой;
- ✓ подготовка дома к сезонной эксплуатации;
- ✓ замена сантехнического оборудования в подвале;
- ✓ ремонт инженерных коммуникаций (стояков) в подвале;
- ✓ частичный ремонт мягкой кровли МКД и укрепление отливов на парапетах на крыше;
- ✓ косметический ремонт на этажах МКД;
- ✓ ремонт холла первого этажа;
- ✓ косметический ремонт на лестницах запасного входа МКД;
- ✓ косметический ремонт дверей тех.помещений МКД;
- ✓ текущая эксплуатация МКД в течение года;
- ✓ благоустройство придомовой территории.

А также в течение 2019 года были произведены следующие виды работ по поддержанию чистоты в МКД:

- 1 раз в год - промываются стволы мусоропровода;
- регулярно (согласно графику) - проводится влажная уборка в подъезде;
- ежедневно - осуществляется вывоз мусора в контейнерах из мусорокамер;
- 1 раз в неделю - проводится осмотр мест общего пользования для контроля уборки;
- по мере необходимости - уборка подвальных и чердачных помещений;
- по мере необходимости - очистка кровли от мусора, а также обход 1 раз в месяц;
- 1 раз в квартал - проводится обработка всех технических помещений от тараканов и грызунов.

В таблице №2 приведены те виды работ (услуг), которые выполняются сотрудниками ТСЖ регулярно в течение года:

| № п/ п | Основание проведения работ/оказания услуг | Виды работ (услуг) | | |
|---------------------------------------|--|---|--|---|
| 1 | В соответствии с частью 1.2. статьи 161 ЖК РФ, а также ПП РФ от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, и порядке их оказания и выполнения" | ремонт инженерного оборудования (регулировка запорной арматуры на стояках ЦО, ГВС, ХВС) | | |
| | | устранение засоров | | |
| | | плановый обход и приведение в порядок электрощитовых МКД (протяжка проводов, проверка работоспособности автоматов, прозвон проводов, биркование проводов, комплектация средствами защиты, замена автоматов) | | |
| | | плановый обход узла ввода с целью выявления неисправностей и составлением графика их устранения | | |
| | | плановый обход подъезда | | |
| | | ремонт поэтажных дверей выхода на черную лестницу (установка пружин, замена стекол, ремонт дверных полотен) | | |
| | | установка ручек на оконные блоки (подготовка к осенне-зимнему периоду, ремонт оконных блоков) | | |
| | | ремонт приемных клапанов мусоропровода | | |
| | | обход и осмотр инженерных коммуникаций с целью выявления неисправностей | | |
| | | установка кранов на пожарные гидранты | | |
| | | закрытие распаячных коробок | | |
| | | удаление оголенных проводов | | |
| | | замена ламп в местах общего пользования | | |
| | | установка замков на двери, решетки (чердак) | | |
| | | проведение работ по идентификации сторонних подключений к электросети - не обнаружено | | |
| | | 2 | Приведение в порядок электрооборудования в МКД | прокладка гофрированных труб с установкой коробки |
| | | | | установка выключателей |
| установка светильников с лампами | | | | |
| установка розетки | | | | |
| демонтаж и прокладка провода и кабеля | | | | |

Правление ТСЖ «Орбита» проводит строгий отбор всех подрядных организаций и контролирует качество выполнения работ данными организациями. Акты выполненных работ подписываются только после окончания работ (услуг) и выполнения их в полном объеме.

Если работы (услуги) выполнены (предоставлены) не надлежащим образом: с нарушением сроков выполнения работ (оказания услуг) либо не надлежащего качества, то в этом случае Правление ТСЖ проводит претензионную работу по устранению выявленных недостатков либо уменьшению стоимости за выполненные работы (оказанные услуги).

В таблице №3 показаны организации, с которыми в 2019 году Товариществом были заключены договоры на выполнение работ (оказание услуг):

Таблица №3

| № п/п | Вид работ (услуг) | Наименование организации |
|-------|--|-----------------------------|
| 1 | Отопление и горячее водоснабжение | ПАО «МОЭК» |
| 2 | Водоотведение и холодное водоснабжение | ОАО «Мосводоканал» |
| 3 | Электроэнергия | ОАО «Мосэнергосбыт» |
| 4 | Обслуживание лифтов | АО «МосЛифт» |
| 5 | Вывоз ТБО и КГМ | ГУП «Экотехпром» |
| 6 | Обслуживание системы ДУ и ППА | ООО "ЧОО МЕДВЕДЬ-СБ" |
| 7 | Обслуживание электроплит и замер сопротивления | ООО "ЧОО МЕДВЕДЬ-СБ" |
| 8 | Обслуживание вентиляционных каналов | ООО "Вентремонтаж" |
| 9 | Дератизация мусоропровода | АО «Прогресс ЭКО Групп» |
| 10 | Дезинфекция и дезинсекция | ГУП «МГЦД» |
| 11 | Техническое и санитарное содержание МКД | ТСЖ «Орбита» |
| 12 | Техническое обслуживание ИТП | ООО "ЭЛИТ ХАУС" |
| 13 | Аварийная служба в выходные и праздники | АВАРИЙНАЯ СЛУЖБА ЗИС ООО |
| 14 | Обслуживание радио точки | ФГУП РСВО |
| 15 | Чистка ковриков в подъезде | ООО «ЛКС» |

Стоит отметить, что лифтовое оборудование в 2019 году подлежало:

- ❖ регулярному и качественному обслуживанию;
- ❖ прохождению технических осмотров и необходимого ремонта в процессе обслуживания и эксплуатации лифтов;
- ❖ а также была произведена замена плат управления лифтовым оборудованием.

Финансово-хозяйственная деятельность Правления ТСЖ «Орбита» в 2019 году, как и каждый год, была направлена на строжайшую экономию средств, их рациональное и целевое использование.

Одной из наиболее значимых сфер работы Правление ТСЖ, которой уделяется наибольшая часть времени, является собираемость платежей за коммунальные услуги.

Бухгалтерия ежемесячно предоставляет информацию о начисленных и уплаченных платежах. Данная информация подлежит анализу, систематизации и, впоследствии, формированию списков должников. Эти списки регулярно размещаются на информационных стендах подъезда с целью информирования и формирования общественного мнения.

В нашем доме зарегистрировано 436 жителей. В течение 2019 года было переоформлено и перепродано в собственность 8 квартир и сменилось 8 собственников.

Правление ТСЖ хочет отметить, что большая часть нарушений правил проживания и санитарных норм приходится именно на незарегистрированных жильцов, то есть тех, которые арендуют квартиры у наших собственников.

Проведем сравнительный анализ.

Средняя собираемость платежей в 2018г. составляла 95%, а в 2019г. она составила 108% , что на 13% выше по сравнению с 2018г. Но, несмотря на это, жители 18 квартир продолжают иметь задолженность более двух месяцев.

Общая сумма задолженности жителей по начислениям за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт на 01.01.2019г. была равна **1 246 239,95** руб. На 01.01.2020г. данная сумма составила **987 744,81** руб., что на 258 495,14 руб. меньше по сравнению с предыдущим годом. Видна положительная тенденция снижения общей суммы задолженности жителей, но, к сожалению, достаточно весомая сумма долга сохраняется.

Неплательщикам регулярно вручаются уведомления в порядке, определенным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 со 02.12.2012 года.

Также существует просроченная задолженность жителей за капитальный ремонт, которая по состоянию на 01.01.2020г. равна 303 227,01 руб., что составляет 2,8 % от общей суммы начислений жителям.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Орбита» за период 01.01.2019г. - 31.12.2019г.

Для реализации задач управления в 2019 году был подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2019г. Расчеты за потребленные ресурсы жителями дома в 2019 году проводились на основании:

Постановление Правительства г.Москвы от 04.12.2018г. № 1498-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ за 2019 год

По состоянию на 01.01.2019 года остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ «Орбита» составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – **66 555 руб. 52 коп.**
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – **1 715 165 руб. 82 коп.**

Фактическое поступление денежных средств, а также их расходование отражено в таблицах №4, №5, №6:

Таблица №4, руб.

| | |
|--|----------------------|
| I. Поступило денежных средств р/сч 40703810700110000169 (текущий) | 16 076 250,99 |
| 1. от собственников помещений на р/счет | 14 489 145,58 |
| 2. от аренды ОДИ | 559 119,17 |
| 3. ГЦЖС (льготы населения) | 1 010 895,63 |
| 4. Возмещение госпошлины + пени по решению суда (должники ЖКУ) | 17 090,61 |
| II. Поступило денежных средств р/сч 40705810601060000028 (спецсчет) | 3 022 259,67 |
| 1. от собственников помещений на р/счет | 2 706 385,72 |
| 2. проценты банка ВТБ | 88 373,10 |
| 3. ГЦЖС (льготы населения) | 227 500,85 |
| ВСЕГО ПОСТУПИЛО: | 19 098 510,66 |

Таблица №5, руб.

| | |
|--|---------------------|
| I. РАСХОДЫ на содержание МКД, в том числе: | 4 403 370,60 |
| 1. Содержание домохозяйства | 2 776 784,29 |
| Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда | 2 101 548,03 |
| в том числе: | |
| <i>главный инженер</i> | <i>180 000,00</i> |
| <i>главный бухгалтер</i> | <i>480 000,00</i> |
| <i>мастер</i> | <i>300 000,00</i> |
| <i>техник-смотритель</i> | <i>156 000,00</i> |
| <i>сантехник</i> | <i>132 000,00</i> |
| <i>электрик</i> | <i>108 000,00</i> |
| <i>рабочий по зданию</i> | <i>264 000,00</i> |
| <i>уборщик</i> | <i>384 000,00</i> |
| <i>материалы</i> | <i>264 430,18</i> |
| Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов | 228 727,50 |
| в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов | 131 596,58 |
| захоронение и переработка твердых бытовых отходов | 97 130,92 |
| Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора | 268 316,23 |
| Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда | 222 037,88 |
| в том числе: | |
| силовая и общедомовая электроэнергия | 192 234,69 |
| радио, дератизация, промывка мусоропровода | 29 803,19 |
| 2. Текущий ремонт жилищного фонда | 854 368,59 |
| в т.ч. пассажирские лифты, ОДС, диспетчерское оборудование | 469 413,72 |
| напольные бытовые электроплиты | 12 000,00 |
| замер сопротивления | 12 000,00 |
| системы дымоудаления и противопожарной автоматики | 72 000,00 |
| обслуживание вентканалов | 10 569,60 |
| аварийные работы | 84 094,50 |
| системы видеонаблюдения | 0,00 |
| прочие работы | 392 269,54 |
| в том числе: | |
| Тех.обслуживание автономной пож.сигнализации | 22 000,00 |
| Тех.обслуживание пожарного водопровода | 5 000,00 |
| Ремонт ОДИ в подвале (стояки, инженерная сантехника) | 294 831,56 |

| | |
|--|-------------------|
| Ремонт входной группы | 70 437,98 |
| 3. Прочие расходы (отчисления) | 32 788,79 |
| ПРОЦЕНТ ОТЧИСЛЕНИЙ Банка ВТБ | 32 788,79 |
| 4. Содержание службы заказчика (ТСЖ) | 539 950,16 |
| в том числе: | |
| <i>юрист</i> | <i>216 000,00</i> |
| <i>экономист</i> | <i>156 000,00</i> |
| <i>делопроизводитель</i> | <i>60 000,00</i> |
| <i>Канцтовары + картриджи + архив + подписка на журнал + антивирус + семинар</i> | <i>60 210,15</i> |
| <i>Взыскание задолженности с должников</i> | <i>81 500,00</i> |
| <i>ИС</i> | <i>47 740,01</i> |
| 5. Страхование лифтов | 1 500,00 |

Таблица №6, руб.

| | |
|--|----------------------|
| II. Фонд оплаты труда сотрудников | 1 277 988,55 |
| III. Налоги | 341 047,87 |
| IV. Содержание служб ТСЖ | 763 721,95 |
| V. МОЭК (ГВС + ТЭ) | 5 872 674,87 |
| VI. Мосводоканал (водоотведение + ХВС) | 2 501 883,55 |
| VII. Антенна | 380 297,70 |
| VIII. ИТП | 514 758,64 |
| IX. Благоустройство придомовой территории | 40 000,00 |
| X. Штраф МЖИ | 40 000,00 |
| XI. Госпошлина за подачу исков в суд на должников | 6 503,42 |
| ВСЕГО РАСХОДЫ: | 16 142 247,15 |

По состоянию на 31.12.2019 года остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ «Орбита» составил:

- по текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – **559 руб. 36 коп.**
- по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – **4 737 425 руб. 49 коп.**

Уважаемые жители нашего МКД!

Правление ТСЖ «Орбита» доводит до Вашего сведения факт ряда жалоб, поступивших в адрес ТСЖ «Орбита», жителем нашего дома, собственником квартиры №94, Бочкиной Надежды Григорьевны, которые были сформулированы ей исходя из личной неприязни к ТСЖ и носили сугубо субъективный характер.

Н.Г. Бочкина жаловалась в ряд инстанций:

- ✓ Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция);
- ✓ Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору;
- ✓ Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве в ЮАО г.Москвы);
- ✓ Главное управление МЧС России по г.Москве;
- ✓ АО «Мослифт»;

✓ АО «Мосводоканал».

Из всех жалоб Бочкиной Н.Г. нашла подтверждение лишь одна – о захламлении ОДИ (межквартирных холлов). В связи с чем на ТСЖ «Орбита» Государственной жилищной инспекцией города Москвы (Мосжилинспекцией) был наложен штраф равный 40 000 руб., который был оплачен из средств жителей на эксплуатационные расходы (п. X. таблицы №6 «Штраф МЖИ»).

Убедительно просим Вас следить за порядком на своем этаже и НЕ захламлять межквартирные холлы во избежание повторных ситуаций!

Уважаемые жители!

Правление ТСЖ «Орбита» благодарит всех жителей нашего МКД, собственников и квартиросъемщиков, за оказанную в 2019 году поддержку и помощь Правлению в его деятельности. Деятельность Правления и ТСЖ в целом полностью направлена на улучшение комфорта проживания жителей и создание уюта в нашем с Вами доме. Мы всегда приветствуем конструктивные предложения и объективные замечания!

Спасибо Вам за ВАШЕ СОТРУДНИЧЕСТВО, ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ!

ПРАВЛЕНИЕ в полном составе готово продолжить работу по повышению качества содержания дома и комфорта проживания в нем.

Комфортной Вам жизни!

От имени Правления
ТСЖ «Орбита»
Председатель правления
Глазкова Алла Васильевна

