

**Отчет о деятельности Правления
ТСЖ «Северный Парк»
за период 01.02.2014 - 31.08.2015**

г. Москва

27 ноября 2015 года

ТСЖ «Северный Парк» зарегистрировано 26.11.2008 г. Общая информация о доме и ТСЖ как юридическом лице и другая документация доступна на официальном сайте ТСЖ «Северный Парк» по интернет адресу: www.sevpark.com.

В отчетном периоде обязанности Председателя Правления ТСЖ «Северный Парк» до августа 2014 года исполнял Сапсаенко Д.Б., я августа 2014 года - Силаев В.В., секретаря и координатора правления - Ловен Е.

Состав Правления ТСЖ «Северный Парк» на дату отчета:

- Силаев Вячеслав Владимирович (корпус 2)
- Рымарь Анатолий Иванович (корпус 2)
- Колосова Татьяна Вадимовна (корпус 3)
- Головкина Ольга Сергеевна (корпус 3)

В своей деятельности (полномочия урегулированы ст. 147 ЖК РФ) и отчетности Правление ориентировалось на постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Главной и ключевой задачей ТСЖ в первые 4 месяца отчетного периода являлась передача ЖК в управление ТСЖ, что в итоге и было достигнуто к 1 июня 2014 года.

За отчетный период на Правление ТСЖ обсуждало следующие вопросы:

- Передача ЖК в управление ТСЖ.
- Организация доступа в расположение ЖК «Северный Парк»
- Заключение договора с эксплуатирующей компанией.
- Свалка строительного мусора в паркинге.
- Постоянный контейнер для строительного мусора.
- Прием на работу главного бухгалтера ТСЖ.
- Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- Провайдеры связи и телекоммуникаций на объекте.

- Подготовка домов к зимнему периоду.
- Финансы ТСЖ.
- Сбор средств на целевые расходы и нужды ЖК.
- Направление информационной деятельности ТСЖ.
- Сбор обязательных платежей и суды с неплательщиками.
- Информационная работа с жителями.
- Текущие вопросы по эксплуатации и управлению ЖК.

Оценку хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период проводила ревизионная комиссия в составе Председателя комиссии Ланиной И.Б. и членов комиссии Калинина И.В. и Иодковской М.Ч. Итоговый отчет о ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный Парк» доступен на официальном сайте ТСЖ по интернет адресу: www.sevpark.com.

Одной из ключевых реализованных задач в первые 4 месяца отчетного периода являлась передача ЖК «Северный Парк» в управление и эксплуатацию ТСЖ «Северный Парк». Были выиграны судебные дела по передаче дома и документации, возбуждено исполнительное производство и 1 июня 2014 года ТСЖ «Северный Парк» приступило к управлению ЖК.

В 2014 года была проведена работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями. С ПАО «Мосэнерго» был заключен договор теплоснабжения №1207171 от 25/11/2014 на поставку тепловой энергии для отопления и горячей воды. С ПАО «Мосэнегосбыт» был заключен договор электроснабжения №97965063 от 08/07/2014 на поставку электрической энергии для общедомовых нужд ЖК и для питания квартир. С ПАО «Мосводоканал» был заключен договор водоснабжения и водоотведения №408363 от 11/07/2014 на поставку холодной воды и отведения сточных вод.

Помещение, в котором находится ЦТП, выделено коммерческой организацией в фактическое безвозмездное пользование ТСЖ «Северный Парк» с возможностью круглосуточного беспрепятственного доступа к нему.

Кроме этого в отчетный период была проделана большая работа по следующим направлениям:

- На беспрецедентных условиях достигли договоренности с коммерческими организациями о передаче электрических сетей и мощностей в ТСЖ «Северный Парк» для бесперебойного электроснабжения.
- Оперативно заключили прямые договоры на постоянную схему энерго-, водо- и тепло- снабжение.

- Добились выдворения из домов и подземного паркинга незаконных мигрантов, остановили самозахват мигрантами жилых и нежилых помещений.
- Восстановили жизненно необходимую техническую документацию на дома, а также на оборудование.
- Восстановили большинство разукomплектованных и неработающих систем жизнеобеспечения домов.
- Восстановили работоспособность всех лифтов, так как до прихода в дом ТСЖ работали только 6 лифтов из 10, остальные были донорами для работающих и даже не были введены в эксплуатацию.
- Была проведена работа по техническому освидетельствованию лифтов, восстановлены паспорта на каждый из 10 лифтов, которые были украдены застройщиком или нанятой им эксплуатирующей компанией.
- Создали систему контроля доступа для собственников подземного паркинга и для обеспечения доступа рабочих.
- Установили шлагбаум с системой контроля доступа на въезде на территорию ЖК.
- Запустили систему видеонаблюдения на первых и подземных этажах в домах и на прилегающей территории.
- Установили новые ворота в паркинге с системой контроля доступа.
- Оборудовали парковку под велосипеды возле каждого корпуса.
- Облагородили территорию: клумбы, вазоны, озеленение, деревья.
- Установили парковочные столбики на прилегающей территории.
- Провели косметический ремонт холлов 1 этажей домов, а также лифтовых кабин.
- Восстановили работоспособность ЦТП.
- Восстановили и заменили водяные насосы и насосы отопления.
- Фактически ввели в эксплуатацию подземный паркинг.

Помимо компании «Связь и Строительство» которая в монопольном положении предоставляла комплекс услуг по телефонии, телевидению и интернету в ЖК были допущены еще 3 провайдера услуг, в том числе и МГТС предоставляющая услуги связи по оптике в каждую квартиру.

В связи с выходом из Правления Товарищества двух членов Правления (одного по собственному желанию, второго по причине отчуждения

недвижимого имущества) было решено доизбрать в Правление на ближайшем собрании по одному представителю от корпусов 1 и 2.

Учитывая, что проектом нашего дома не были предусмотрены почтовые ящики, Правление ТСЖ в 2014 году собрало с жителей желающих их установить целевые добровольные взносы. Первая партия почтовых ящиков была закуплена и установлена в конце 2014 года. С января 2016 года будет происходить сбор денег на вторую партию почтовых ящиков - на этот раз уже последнюю, поэтому те кто не сдаст деньги до сентября 2016 года рискуют остаться без почтовых ящиков вплоть до их капитального ремонта.

Стоит отметить, что к сожалению продолжают вставлять палки в колеса Правлению ТСЖ оппозиционно настроенная группа граждан, во главе с господином Малышевым Ю.В. из корпуса 2 (просим не путать с уважаемым человеком, однофамильцем, из корпуса 3). Которые несут только деструктив, и пытаются развалить то, что создавалось трудом Правления ТСЖ и соинвесторов на протяжении многих лет. Их желание передать дома в управление местному ЖЭК в лице ГБУ «Жилищник» не озвучивая ни условий, ни ставок показывает только одно - они и сами ничего не желают делать, и другим не дают улучшать жизнь в нашем доме. ТСЖ - это орган управления, отстаивающий прежде всего интересы жителей, и в свою очередь, только с активным участием жителей работа ТСЖ может быть максимально эффективной, и никакая УК или местный городской ЖЭК не сделают лучше того, что мы можем вместе.

В ежедневном режиме (кроме воскресенья) и весь день в корпусе 3 организован прием жителей Председателем Правления ТСЖ «Северный Парк» Вячеславом Владимировичем Силаевым. Любой житель может прийти в часы работы Управляющего ЖК и обсудить наболевшие вопросы, внести свои предложения по работе ТСЖ или эксплуатационной компании. Предложить идеи и так далее. Мы всегда рады к конструктивному диалогу.

Правление ТСЖ активно занимается поиском подрядчика для модернизации и замены домофонов в ЖК. Проектом подготовлен цветная система домофонии. В самое ближайшее время будет заключен договор и система смонтирована без финансовых вложений ТСЖ.

Ограждение территории, так же, не маловажный вопрос комфортного проживания в наших домах. А начале 2016 года мы проведем согласование ограждения с местным советом депутатов и, надеемся, что в 2016 году у нашего ЖК появится соответствующее ему ограждение. Проектом ограждения предусмотрены как минимум 4 калитки для доступа на территорию ЖК с системой контроля доступа.

По финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ следует отметить, что в домах существуют инвестиционные квартиры, которые не платят за коммунальные платежи и за обслуживание общедомового имущества. Так же

оппозиция намеренно не оплачивает даже коммунальные платежи собственных квартир, чтобы создать финансовые проблемы в ТСЖ. Несмотря на это эксплуатация ЖК ведется должным образом. От имени ТСЖ «Северный Парк» активно подаются иски в суд к неплательщикам. Сейчас данная мера применяется только к злостным должникам, в будущем такие меры будут применять к тем, у кого задолженность превышает более 3-4 месяцев.

Правлением ТСЖ были предложены санкции за нарушение правил остановки и стоянки транспортных средств, которые были включены в Правила проживания. Цель разработки Правлением ТСЖ Правил Проживания содействовать эффективному выполнению уставных целей Товарищества по жизнеобеспечению комплекса недвижимого имущества, управлению общим имуществом собственников Жилого комплекса, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Товарищество обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех Собственников и лиц, проживающих в Жилом комплексе.

По просьбе жителей, в Правила проживания так же был включен «тихий час» от шумных работ, для того чтобы и наши самые маленькие соседи могли днем спокойно отдохнуть. В будущем, по мере изменения количества ремонтных работ и заселением домов время тихого часа будет изменено, путем внесения изменений в Правила проживания. Данные правила предложены к утверждению на ближайшем собрании членов ТСЖ.

На дату написания данного отчета общая площадь помещений в ЖК составляет 63822.80 кв. м. которыми владеет 664 собственника. Членами ТСЖ являются 421 собственник владеющие 39217.70 кв.м. Таким образом членами ТСЖ являются жители обладающие 61.4478% голосов от общего числа голосов собственников ЖК.

Данные по корпусам:

1. 112 собственников 10732.90 кв.м. из них 74 члена ТСЖ с площадью 6557.40 кв.м., т.е. членами ТСЖ являются собственники обладающие 61.0963% голосов от общего счисления голосом корпуса 1.
2. 385 собственников 37898.00 кв.м. из них 237 члена ТСЖ с площадью 22869.30 кв.м., т.е. членами ТСЖ являются собственники обладающие 60.3443% голосов от общего счисления голосом корпуса 2.
3. 167 собственников 15191.90 кв.м. из них 110 члена ТСЖ с площадью 9791.00 кв.м., т.е. членами ТСЖ являются собственники обладающие 64.4488% голосов от общего счисления голосом корпуса 3.

Ставка за «содержание и ремонт» в текущий отчетный период составляла для жилых и не жилых помещений 53.60 руб. / кв. м. и для подземной автостоянке 117.54 руб. / кв. м.

За «содержание и ремонт» было начислено 52 274 494.45 руб., без учета представленной льготы для жителей имеющих на это право. Льгота предоставленная жителям (выпадающий доход) составила 131 061.69 руб.

За «содержание и ремонт» было оплачено 40 797 406.45 руб. жителями. Выпадающие доходы (льготы жителям) были компенсированы ТСЖ из городского / федерального бюджета в сумме 131 061.69 руб. (т.е. в размере 100%).

Долг жителей перед ТСЖ по позиции «содержание и ремонт» составляет 11 477 088.00 руб. на конце отчетного периода.

За содержание и ремонт было начислено поставщиками 47 574 639,95 руб., из которых оплачено поставщикам 38 550 199,97 руб.

За общедомовую электроэнергию было начислено ОАО «Мосэнергосбыт» сумма в размере 2 098 935,06 руб., из которых оплачено 100%.

На общедомовые нужны по водоснабжению от ОАО «МосВодоКанал» было начислено 696 379,10 руб., из которых оплачено 100%.

Всего поставщиками и РСО (общедомовые нужды) было начислено 50 369 954,11 руб., из которых оплачено было 41 345 514,13 руб.

Всего долгов перед РСО (ПАО «Мосэнергосбыт» и ПАО «МосВодоКанал») за общедомовые нужды - 0,00 рублей.

Всего долгов перед поставщиками услуг по «содержанию и текущему ремонту» - 9 024 439,98 руб.

Кроме этого, хотели бы особо подчеркнуть, что на дату написания данного отчета долга перед ПАО «Мосэнергосбыт» у ТСЖ «Северный Парк» нет, не только за общедомовое электричество, но и электрическую энергию потребленную квартирами жителей, даже тех кто за неё не заплатил в ТСЖ! Т.е. фактически ТСЖ «Северный Парк» возместило АО «Мосэнергосбыт» стоимость электроэнергии за жителей неплательщиков, для того, чтобы не пострадали добросовестные плательщики. В связи с этим Правлением ТСЖ «Северный Парк» принято решение об отключении от электрической сети ТСЖ «Северный Парк» квартир злостных неплательщиков, которые подключены через общедомовой счетчик электричества (договор на который оформлен на ТСЖ «Северный Парк») в случае если житель-должник не заключил с ТСЖ «Северный Парк» договор на поставку и компенсацию коммунальных услуг.

Таким образом, если у жителя нет договора на поставку электрической энергии с ТСЖ «Северный Парк» и он является злостным неплательщиком коммунальных платежей, то в соответствии с Правилами Предоставления Коммунальных Услуг утвержденных Правительством Российской Федерации, данные квартиры будут отключены от электроэнергии за не уплату. Однако дальнейшее подключение таких квартир будет производиться только сотрудниками ПАО «Мосэнергосбыт» после заключения с ними соответствующего прямого договора, так как ТСЖ «Северный Парк» откажется от заключения таких договоров с жителями показавшими себя злостными неплательщиками в связи с невозможностью взять на себя обязательства по покрытию расходов на электроэнергию перед ПАО «Мосэнергосбыт»!

В связи с этим мы просим жителей, особенно тех, у кого нет договоров с ТСЖ «Северный Парк» в самое ближайшее время погасить все задолженности перед ТСЖ, и не допустить отключения электроэнергии в своих квартирах, потому что в этом случае подключать электроэнергию можно будет только через гарантированного поставщика электроэнергии - ПАО «Мосэнергосбыт» и достаточно сложно.

Кроме этого, ТСЖ «Северный Парк» ведет переговоры с ПАО «Мосэнергосбыт» о переходе на тарификацию о трех зонам. На совещании с руководством отделения ПАО «Мосэнергосбыт» проходившее в середине ноября 2015 года была достигнута данная договоренность и мы рассчитываем на данный переход с января 2016 года.

Подводя итоги, стоит отметить, что основные цели поставленные Правлением ТСЖ и членами ТСЖ Правлению на 2014-2015 года достигнуты, или находятся в конечной стадии реализации. Так же стоит отметить, что если бы финансирование ТСЖ было полноценным, а участие членов ТСЖ в работе Товарищества было бы хотя бы на минимальном уровне и носило созидательных характер, то мы смогли бы достичь больших результатов.

Правление ТСЖ не собирается останавливаться на достигнутом и в 2016 году сделает все возможное для того, чтобы обеспечить безопасное и комфортное проживание жителей в жилом комплексе.

Настоящий отчет содержит 7 листах и подписан в двух экземплярах, один из которых подшит в папку для архива ТСЖ, второй остается в Правлении ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ).

Правление ТСЖ «Северный Парк»