

Уважаемые собственники и члены Товарищества!

В этом году исполняется 6 лет, как наш дом находится под управлением Товариществом собственников жилья, и я, как председатель Правления, считаю необходимым отчитаться за проделанную работу не сухими цифрами, а разъяснительным письмом к Вам, которое каждый сможет спокойно и комфортно прочесть дома, и возможно, сформулировать вопросы для Правления, если конечно, они еще останутся после прочтения.

Это письмо адресовано тем собственникам и членам Товарищества, которые по той или иной причине не присутствовали на очных собраниях в школе, но мне кажется, что письмо не будет бесполезным и активным и неравнодушным жителям.

ТСЖ в нашем доме создано исполнительными органами власти района, по городской программе в августе 2009 года (*более, после этой даты, по «городской программе» в нашем доме, пожалуй, ничего и не делалось*). Очень многие жители не знали о созданном ТСЖ, хотя процент «за создание» был набран по причине большой (на тот момент) доли собственности города (муниципальные квартиры и нежилые помещения на 1-ом этаже дома). Узнав о созданном ТСЖ в доме, постоянно получая огромную порцию негативной информации о «липových» ТСЖ, инициативная группа жителей приняла решение о его ликвидации (многие, наверное, помнят письмо инициативной группы «Без меня- меня женили»).

Но после долгих обсуждений, оценив ситуацию в сфере ЖКХ в городе, взвесив все «ЗА» и «ПРОТИВ», приняв во внимание, что ТСЖ в доме уже создано, а процесс создания непростой и затратный, инициативная группа жильцов приняла решение провести собрание, переизбрать неработающее Правление и начать работу по управлению нашим домом.

Для справки: На момент создания ТСЖ в доме в 2009 году количество членов ТСЖ составляло всего 223 члена. На сегодняшний день количество членов ТСЖ составляет - 477.

В июле 2010 года было проведено собрание в заочной форме и избрано новое правление. С тех пор собрания членов ТСЖ проводятся ежегодно, вопросы для обсуждения готовит Правление совместно с Координационным Советом дома, в который входят старшие по всем 12-ти подъездам и активные собственники дома. Именно эти жители проводят огромную работу, которая делает жизнь в нашем доме лучше, и без них Правление Товарищества не смогло бы добиться результатов, которые, бесспорно, видны даже тем немногим жильцам, которые отрицают форму управления многоквартирным домом – Товарищество Собственников Жилья.

При форме управления многоквартирным домом – ТСЖ, все основные вопросы, касающиеся управления, решаются на собраниях членов ТСЖ. Именно собрания членов ТСЖ, по законодательству РФ, должны проводиться ежегодно, а вот собрание всех собственников дома проводятся только в тех случаях, когда необходимо решить вопросы, которые Жилищный Кодекс относит к компетенции всех собственников дома (например, вопрос о формировании фонда капитального ремонта дома и вопрос о формировании земельного участка придомовой территории, которые мы и решали на собрании собственников 18.02.2015г в школе).

До создания Товарищества, работы по техническому обслуживанию и содержанию дома выполняла ДЕЗ Кунцево (Дирекция Единого Заказчика), теперь эта организация называется ГБУ «Жилищник». Правление полгода тщетно пыталось получить от ДЕЗ Кунцево отчетность за выполненные работы по обслуживанию дома, и в октябре 2010 года, не дождавшись ответа, расторгло отношения с ДЕЗ Кунцево и заключило договор на содержание и техническое обслуживание с ООО «КАПИТЕЛЬ».

Для справки: Процедура смены компании в данном случае входит в компетенцию Правления ТСЖ и данный вопрос может быть решен на заседании Правления без проведения общего собрания членов ТСЖ (ст.148, п.4 ЖК РФ).

ООО «КАПИТЕЛЬ» - это компания, занимающаяся управлением многоквартирными домами в районе Кунцево и выполнением работ капитального характера. В марте 2012 г. ООО «КАПИТЕЛЬ» выделило в отдельную структуру организацию по управлению многоквартирными домами и дало ей название ООО «Управляющая Компания «КАПИТЕЛЬ». Поэтому до марта 2012г. договор на текущий ремонт и содержание дома ТСЖ заключало с ООО «КАПИТЕЛЬ», а с марта 2012г. – с ООО «УК «КАПИТЕЛЬ».

Хочется еще раз отметить, что Управляющей организацией в доме, с момента создания ТСЖ – является ТСЖ, а ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» переданы по Договору функции по содержанию и текущему ремонту общего имущества (ст.161, п.2.2 ЖК РФ). Просто в названии организации, которой переданы

функции по содержанию и текущему ремонту, присутствует словосочетание «Управляющая компания». Управлением многоквартирного дома может заниматься только одна управляющая компания, в нашем случае, это - Товарищество Собственников Жилья «Рублевское шоссе, 18-1».

В соответствии с п 3.1.6 Договора, ООО «Управляющая компания «КАПИТЕЛЬ» приняло на себя обязательство принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные услуги через систему МФЦ района Кунцево. По п 3.1.3 Договора ООО «УК КАПИТЕЛЬ» обязано заключать с ресурсоснабжающими и прочими подрядными организациями договоры и производить расчет по этим договорам.

Стоимость услуг, предоставляемых ООО «УК КАПИТЕЛЬ», заложена в смету на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, которая ежегодно утверждается на общем собрании членов ТСЖ с расшифровкой каждой статьи расходов, а Правление товарищества осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору.

Для справки:

Сумма сметы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома формируется из платежей собственников жилых и нежилых помещений, оплачиваемой по строке «Содержание и ремонт». Расходы по смете включают не только текущий ремонт общего имущества, но и оплату по договорам, заключаемым ООО «УК КАПИТЕЛЬ» на:

- техническое обслуживание и ремонт лифтов - в количестве 24 штук;
- техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики - 12 систем;
- технический осмотр электротехнических устройств многоквартирного дома;
- аварийное обслуживание МКД;
- выполнение электроизмерительных работ;
- проведение дератизации и дезинсекции
- промывка стволов мусоропроводов - 12 штук.

Так же в расходы по смете входит заработная плата рабочих и инженера, обслуживающих многоквартирный дом, рассчитанная по нормативам, учитывающим количество жителей и площадь многоквартирного дома; налоги на заработную плату; услуги банка (комиссия) за перечисление платежей жителей ресурсоснабжающим организациям за потребленные ресурсы (воду холодную и горячую, водоотведение/канализация, отопление); оплата за электроэнергию, используемую на освещение мест общего пользования, работу лифтов, системы дымоудаления и противопожарной автоматики; оплата за водопотребление и водоотведение на общедомовые нужды.

Следует отметить, что расчет, за предоставление коммунальных услуг, собственникам многоквартирного дома по адресу: Рублевское шоссе д.18 кор.1 осуществляется в соответствии с тарифами и ценами, утвержденными Постановлением Правительства г. Москвы, исходя из ставки планово-нормативного расхода (**25 руб. 51 коп** в месяц с 1 кв. метра площади собственника) (до 1 июля 2016 г. действует ПП Москвы от 19.05.2015г. №280-ПП, с июля 2016 года ставка увеличится до **26,53руб.**)

2 руб. 16 коп с этой ставки забирает городская структура по централизованному вывозу мусора, поэтому ставка сокращается до **23 руб. 35 коп** в месяц с 1 кв. метра площади собственника с 01.01.2016г. по 01.07.2016г; и соответственно **24 руб. 37коп** в месяц с 1 кв. метра площади собственника с 01.07.2016г. по 31.12.2016г.

Возьмите в руки Единый платежный документ (платежку по оплате ЖКУ), которую Вам ежемесячно формирует и присылает МФЦ. Найдите строку «Содержание и ремонт». Платежи именно по данной строке поступают на расчетный счет ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» и формируют годовую Смету на текущий ремонт и содержание нашего дома. Следует отметить, что перечисления от собственников по строкам : «холодное водоснабжение», «горячее водоснабжение», «водоотведение», «отопление» также поступают на расчетный счет ООО «УК «КАПИТЕЛЬ», и ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» рассчитывается с Мосводоканалом и МОЭК за ресурсы, потребляемые нашим домом, отсюда и возникает сумма комиссии Банка, зависящая от общей суммы перечислений. Перечисления собственников по строкам: «запирающее устройство» и «антенна» напрямую поступают в организации по обслуживанию домофона и телевизионной антенны (у них с Банком заключены отдельные договора).

На счета ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» поступают только перечисления собственников по двум строкам из Единого Платежного Документа:

- «Целевой сбор» (сбор в Резервный Фонд) поступают на расчетный счет ТСЖ в ПАО «Сбербанк»;
- «Взнос на капремонт» - на специальный расчетный счет ТСЖ в ОАО «Банк Москвы».

Каждый год члены Товарищества утверждают смету ООО «УК «КАПИТЕЛЬ», так как именно ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» заключает договора на наш дом с ресурсоснабжающими организациями (вода, отопление, электроэнергия мест общего пользования), с подрядными организациями (обслуживание лифтов, обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики, аварийное обслуживание дома, электроизмерительные работы и пр.)

Рассмотрим более подробно эту смету на 2016 год, а точнее обозначим все статьи расходов по данной смете:

ПРИХОД (руб. в месяц)	РАСХОД (руб. в месяц)	ПРИМЕЧАНИЕ
1. По ставке 23,35 х 6 месяцев х 26216,8кв.м. общ. площади= 3672973,68руб. 2. По ставке 24,37 х 6 месяцев х 26216,8кв.м. общ. площади= 3833420,49руб. Всего в год=7506394,17руб. В месяц=625532,84руб.	51408,00	Обслуживание лифтов (24 шт.) – Договор ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» с ООО «ВИП-Лифт» (обязательный договор)
	8736,88	Аварийное обслуживание – Договор ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» с ООО «Марс» (обязательный договор)
	7253,42	Промывка стволов мусоропроводов – Договор ООО «УК «Капитель» (годовая сумма по затратам на промывку (87 041,04 руб. в год) разделена на 12 мес.) (обязательный договор)
	36661,63	Обслуживание и ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики (12 штук) – Договор ООО «УК «Капитель» с ООО «Пожсервис» (обязательный договор)
	5668,92	Электро-пожарная безопасность электроплит – Договор ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» с ООО «Пожсервис» (обязательный договор)
	41,67	Утилизация ртутных ламп (обязательный договор)
	37833,33	Световая и силовая электроэнергия, идущая на освещение мест общего пользования, работу лифтов, противопожарной автоматики (вычисляется по показаниям общедомовых счетчиков в 3-х электрощитовых)
	791,67	Дератизация и дезинсекция (обязательный договор)
	10982,21	Работы по проверке и очистке вентканалов (силами КАПИТЕЛЬ)
	476,17	Страхование лифтов
	19583,33	Услуги банка (1% от суммы перечислений КАПИТЕЛЬ ресурсоснабжающим организациям (за воду, отопление, общедомовую электроэнергию) за наш дом
	321549,11	Заработная плата обслуживающего персонала с налогами (см. подробнее Таблицу ниже)
	64740,12	Услуги ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» (оплата АУП по ставке, электронная отчетность, программное обеспечение, канцтовары, членские взносы в СРО «Гарантия», аренда помещения)
	59806,39	Материалы для производства ремонтных работ, инвентарь, инструмент
		625532,84

1	З/П Электрик	52 379,32	5	З/П Маляр 1	37 413,79
	На руки	35 000,00		На руки	25 000,00
	Налоги 13%	5 229,89		Налоги 13%	3 735,63
	Налоги 30,2%	12 149,43		Налоги 30,2%	8 678,16
2	З/П Сантехник	37 413,79	6	З/П Маляр 2	37 413,79
	На руки	25 000,00		На руки	25 000,00
	Налоги 13%	3 735,63		Налоги 13%	3 735,63
	Налоги 30,2%	8 678,16		Налоги 30,2%	8 678,16
3	З/П Плотник	37 413,79	7	З/П Уборщица	37 413,79
	На руки	25 000,00		На руки	25 000,00
	Налоги 13%	3 735,63		Налоги 13%	3 735,63
	Налоги 30,2%	8 678,16		Налоги 30,2%	8 678,16
4	З/П Уборщик мусора	29 721,52	8	З/П Прораб	52 379,32
	На руки	19 860,00		На руки	35 000,00
	Налоги 13%	2 967,59		Налоги 13%	5 229,89
	Налоги 30,2%	6 893,93		Налоги 30,2%	12 149,43
ИТОГО З/П: 321 549,11					

Из представленных расчетов видно, что основные расходы по смете — это оплата обязательных договоров на обслуживание жизненно важных систем многоквартирного дома и оплата труда обслуживающего персонала. Сократить штат сотрудников можно будет только со следующего, 2017 года, так как в этом году планируется закончить ремонт всех 12-ти подъездов дома (*на текущий момент полностью отремонтированы и сданы Жилищной Инспекции ЗАО 8 подъездов дома*).

На материалы, для проведения текущего ремонта всего дома, остается также небольшая сумма денежных средств. Поэтому, когда мы утверждаем смету на текущий ремонт и содержание по ставке планово-нормативного расхода, утвержденной Правительством Москвы (а утверждать ставку выше мы не можем, так как собственники, имеющие в собственности одно жилье и оплачивающие не 25 руб. 51 коп, а 20 руб. 52 коп (остальные 4 руб. 99 коп за них доплачивает город) лишатся городских субсидий), мы должны понимать следующее:

- Многие работы, которые необходимо выполнить в связи с возрастом дома, включить в смету текущего ремонта не предоставляется возможным из-за недостатка средств.

Именно поэтому, по инициативе Правления и Координационного Совета дома, на общем собрании членов ТСЖ в 2010 году, было принято решение о создании Резервного Фонда, принято «Положение о Резервном Фонде ТСЖ» (РФ), а с июня 2011 года установлен «Целевой сбор» в Резервный Фонд для каждого собственника помещения – 4 рубля в месяц с 1 кв. метра площади собственника (ст.145 п.2 пп.5 ЖК РФ).

Правление ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1», кроме функций по контролю за действиями ООО «УК «КАПИТЕЛЬ», ведет хозяйственную и Уставную деятельность, осуществляемую за счет средств Резервного Фонда, на основании ежегодно утверждаемой общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов на предстоящий год. Выполнение сметы доходов и расходов за истекший год так же утверждается каждый год, на собрании членов ТСЖ (ст. 137 п.1 пп.2,3 ЖК РФ).

Планируемые расходы по Смете рассчитываются Правлением ТСЖ совместно с Координационным Советом дома, при этом учитываются наиболее важные проблемы по ремонту дома на год, которые исходят от жителей (заявки) и рекомендаций специализированных организации по результатам обследований МКД.

Формирование Резервного Фонда происходит из «целевых сборов» от собственников жилых и нежилых помещений (4 руб. с 1 кв. метра) и от передачи во временное пользование части общего имущества (под размещение рекламных вывесок с нежилых помещений на 1-ом этаже дома и под размещение антенно-фидерных устройств на крыше).

В 2016 году поступлений в Резервный Фонд ТСЖ от передачи во временное пользование части общего имущества под размещение рекламных вывесок не будет, поскольку Административно-техническая инспекция города обязала рекламодателей привести вывески в соответствии с установленными стандартами, убрать название рекламирующей свою деятельность компаний, оставить только информацию о виде деятельности и определить назначение этих вывесок как информационных, размещение которых разрешается без согласования с ТСЖ.

По Положению о Резервном Фонде ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1», целью создания резервного фонда ТСЖ, в соответствии с Уставом Товарищества, является образование финансовых резервов для последующего их использования.

Средства Фонда предназначены для финансирования непредвиденных нужд Товарищества, оперативного предотвращения и/или ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций в МКД, неотложного ремонта общего имущества МКД, судебных издержек Товарищества, штрафов, иных непредвиденных нужд, страхования общего имущества МКД, оплаты налогов от хозяйственной деятельности Товарищества, приобретения основных средств Товарищества, административно-хозяйственных расходов.

Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами ТСЖ участвуют в накоплении финансовых средств Фонда в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество МКД на основании ЖК РФ, Устава ТСЖ и решения общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ, в рамках своей компетенции, осуществляет оперативное управление Резервным Фондом и принимает решение о расходовании средств с обязательной последующей отчетностью.

ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» выполняет хозяйственную деятельность и предоставляет отчетность в налоговый орган по упрощенной системе налогообложения.

Для справки:

За счет накопленных средств на расчетном счете ТСЖ (**Резервный Фонд**) по статье «Целевой сбор» с августа 2011 года в нашем доме выполнены следующие работы:

- Установлены светодиодные светильники (в количестве 592 шт.) с датчиками движения по этажам (в количестве 312 шт.) и датчиками освещенности (3 штуки в каждой электрощитовой), что сократило расход электроэнергии на места общего пользования в 2 раза и позволило перенаправить сэкономленные средства на материалы для текущего ремонта; – этот проект длился почти три года, по мере накопления средств в Резервном Фонде;

- Произведен капитальный ремонт с реконструкцией всех 12-ти крылец входных групп в подъезды дома;

- Заменены 11 входных дверей в подъезды;

- Установлены 4 новых домофонных устройства (на входах в подъезды) взамен вышедших из строя;

- Установлены новые ковши мусоропроводов в количестве 74 штук;

- Произведена герметизация межпанельных швов с 1 по 12 подъезд (с 1-го по 14-й этаж – внутренняя сторона МКД, это почти 6 километров межпанельных швов);

- Установлены новые радиаторы отопления в холлах подъездов;

- Установлены откидные съезды для колясок в 10-ти подъездах МКД;

- Заменены стекла входных групп и поэтажных витражей;

- Установлены новые почтовые ящики в 9-ти подъездах дома;

- Выполнена ревизия поэтажных электрощитов с заменой автоматов и расключающей проводки в 6-ти подъездах МКД;

- Выполнен частичный ремонт кровли МКД (по заявкам жильцов) и ремонт кровли входных групп 11-ти подъездов;

- Закуплены и установлены детские футбольные ворота на детской площадке.

Кроме вышеперечисленных работ, за счет средств Резервного Фонда так же были изготовлены поэтажные таблички в подъездах, надомные светодиодные знаки, выполнялись срочные работы, не требующие отлагательств (например: замена стекол витража холла 1-го подъезда в зимний период, который в 2015 году разбивали 2 раза!).

Необходимо отметить, что укладка плитки в холлах подъездов № 2, 10, 11, 12 была выполнена **не за счет** Резервного Фонда ТСЖ, а за счет средств, собранных жителями указанных подъездов, и в отчет Правления ТСЖ о проделанной работе **никогда** не была включена.

Укладка плитки и ремонт в холлах подъездов №5, 6, 7, 8, 9 так же были выполнены за счет собранных средств жителей этих подъездов, еще задолго до создания ТСЖ в доме, поэтому в отчетах ТСЖ о проделанной работе так же нигде не фигурирует.

Несколько слов о придомовой территории.

Придомовая территория нашего дома является собственностью Департамента Городского Имущества г. Москвы, поэтому и все работы по благоустройству придомовой территории (в т.ч. и асфальтовое покрытие, которое нам делали уже 2 раза с 2011 года) производил город за свой счет.

Для улучшения состояния внутреннего двора дома, Правление Товарищества с 2010 года неоднократно (24 письма) направляло запросы в ГУ ИС района и Управу Кунцево с просьбой провести работы по благоустройству.

Правление, самостоятельно, без привлечения проектировщиков и излишних затрат, разработало проект размещения детских площадок, спортивной площадки, зоны отдыха с фонтаном и клумбой, и передало его для работы в Управу Кунцево. Работы были начаты только в 2012 году и продолжаются по сей день.

Еще раз акцентирую: Все, что было сделано на придомовой территории, проводилось за городской счет, Правление лишь инициировало этот процесс. А за счет Резервного Фонда ТСЖ, по просьбам жильцов, были закуплены и установлены (своими силами) детские футбольные ворота, и в 2015 году, по утвержденной статье в смете доходов и расходов на 2015 год, инициативным членом Товарищества Давиташвили В.М. были закуплены (по заключенным ТСЖ договорам с *Мосзеленхоз ГУП, ФГБУ науки Главный ботанический сад им.Н.В.Цицина РАН*) и высажены на придомовой территории кустарники и цветы.

Теперь более подробно о расходовании средств Резервного Фонда в 2015 году.

Расходы Резервного фонда на содержание и ремонт общего имущества дома:

<p>Выполнены работы в 4,5,6,7,8,9 подъездах по замене автоматов в квартирных щитах (на лестничных клетках по этажам) с заменой расключающей электропроводки в этих щитах (выполнение данных работ обусловлено аварийным состоянием системы электроснабжения дома, поэтому и работы начали с тех подъездов, в которых, чаще. чем в других, возникают проблемы). В 2016 году планируется произвести такие же работы в оставшихся 6-ти подъездах.</p>	<p>895 124,51руб. в год (149 187,42 руб. за один подъезд, в эту сумму входит стоимость оборудования и работы)</p>	<p>По договорам (ООО "Омега М")</p>
<p>Произведены ремонтные работы по межпанельным швам (торец дома) и высотные работы внутренней стороны фасада, не касающиеся межпанельных швов, по заявкам жильцов (если возникают заявки от жителей по герметизации межпанельных швов, работы по которым были выполнены в 2014 году, то данные работы производятся повторно за счет гарантийных обязательств, и ТСЖ за них не платит)</p>	<p>204 625,00руб. в год (в эту сумму входит стоимость материалов и работа)</p>	<p>По договорам (ООО "Скай Альп")</p>
<p>Произведен аварийный локальный ремонт кровли (1,2,3,6,10 подъезды) по заявкам жителей, восстановлено кровельное покрытие машинных отделений лифтов в 2, 3, 4, 9, 10, 12 подъездах, произведен локальный ремонт козырьков подъездов</p>	<p>281 000,00руб. в год (в сумму входит стоимость материалов и работа)</p>	<p>По договорам (ООО "Омега М")</p>
<p>Выполнена закупка зеленых насаждений (кустарников и цветов) для озеленения дворовой территории (по решению собрания членов ТСЖ). Закупку и посадку растений производил член Товарищества Давиташвили В.М. (кв.223), Закупка походилась в Мосзеленхоз ГУП, ФГБУ науки Главный.ботанический сад им.Н.В.Цицина РАН</p>	<p>49 100,00 руб. в год - в сумму входит только стоимость растений)</p>	<p>По Договорам</p>
<p>Произведена замена, вышедшего из строя, на новый, домофонного устройства в подъезде №3 (ООО "Аларм-Телеком" - организация, обслуживающая домофоны в нашем доме. За ремонт и обслуживание домофонов каждый житель оплачивает 55 руб. в месяц по ЕПД, но замена вышедшего из строя оборудования на новое в эту сумму не входит.</p>	<p>26 265,52руб. (в сумму входит стоимость панели, установка и наладка)</p>	<p>По счету (ООО "Аларм-Телеком")</p>
<p>Закупка стекол на замену разбитых – только стоимость стекол (работы по установке производились за счет сметы КАПИТЕЛЬ)</p>	<p>44 525, 70руб. в год (закуплено 39,61 кв.м стекла)</p>	<p>Поставщик ООО «РЕГЛАС»</p>
<p>Выполнена дератизация и дезинсекция подвальных помещений многоквартирного дома (для поддержания санитарного состояния подвала и мусорокамер средств по смете «КАПИТЕЛЬ» - 791,67р./месяц - недостаточно). В 2015г., ввиду огромного количества подвальных блох, тараканов, крыс, был заключен договор на дезинсекцию и дератизацию подвала с ООО «ЭКО-ДЭЗ». Работы проводились с течение всего года с перерывами (единоразовое проведение данного вида работ не дает результата). Акт №52 от 03.02.2015 (дератизация подвала 2600 кв.м -9100 руб.); Акт №161 от 16.03.2015 (дезинсекция подъезда №1- 2942 руб.); Акт №216 от 02.04.2015(дератизация подвала 2600 кв.м-9100 руб.; дезинсекция подвала и мусорокамер-9360 руб.); Акт №260 от 22.04.2015(дезинсекция трех мусорокамер-6120 руб.); Акт №378 от 02.06.2015(дезинсекция подвала и мусорокамер-9360 руб.); Акт №552 от 29.07.2015(дезинсекция подвала и мусорокамер-9360 руб.); Акт №920 от 17.11.2015(дератизация подвала 2600 кв.м-9100 руб.; дезинсекция подвала и мусорокамер-9360 руб.);</p>	<p>73 802,00 руб. в год</p>	<p>По договорам дезинсекции и дератизации (ООО «ЭКО-ДЭЗ»)</p>

ИТОГО: 1 574 442,73 руб.

Необходимо отметить, что никаких денежных средств на выполнение вышеперечисленных работ город не выделял, и все эти работы были выполнены только за счет средств Резервного Фонда ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1».

Расходы РФ, связанные с хозяйственной и уставной деятельностью ТСЖ

<p>Единый налог на доходы от хозяйственной деятельности (Доходами считаются поступления в РФ от сдачи общего имущества во временное пользование под вывески от нежилых помещений и под размещение антенно-фидерных устройств. С суммы этих поступлений, ТСЖ обязано уплатить единый налог на доход. Целевые сборы собственников жилых и нежилых помещений (4 рубля с 1 кв.м) доходами не являются, так как это целевые средства, и налог на них не начисляется.</p>	<p>76 747,93 руб. в год</p>	<p>Отчеты в налоговую инспекцию (можно посмотреть в Правлении)</p>
<p>НДФЛ (налог на доходы физических лиц), Налоги с Фонда Оплаты Труда - В 2015 году эта статья затрат за счет Резервного Фонда появилась по причине заключения договора с юристом (физическим лицом) для ведения судебных процессов (о судебном делопроизводстве см. ниже)</p>	<p>104 614,41 руб. в год</p>	<p>НДФЛ – 35 935,00 руб. Налоги с ФОТ – 68 679,41 руб.</p>
<p>Оплата хостинга сайта ТСЖ, установка антивируса (Касперский) - 3200 руб. – оплата ООО «Мегагрупп» поддержание сайта в сети в течение года; 2040 руб. – оплата хостинга «Мир-1» регистрация домена в зоне; 1200 руб.- оплата антивируса на 1 год</p>	<p>6 440,00 руб. в год</p>	<p>По Договорам</p>
<p>Ежемесячные платежи МГТС (оплата стационарного телефона в помещении Правления – 689 руб. 31 коп. в месяц)</p>	<p>8 279,18 руб. в год</p>	<p>Дог. № 680103606-1/2011 от 01.03.2011 г.</p>
<p>«ВымпелКом» (мобильная связь юр. Лица ТСЖ). Оплата по договору, заключенному ТСЖ с «ВымпелКом». В договоре прописаны 4 мобильных номера, в зависимости от количества звонков и пользования услугами интернет-это примерно 7 253,54 руб. на 4 номера в месяц (1 813,39 руб. в месяц на один номер)</p>	<p>87 042,55 руб. в год</p>	<p>Оплачивается ежемесячно по выставляемым счетам</p>
<p>Закупка и заправка картриджей для МФУ (принтер, сканер, копир, факс) - 9550 руб. - оплата стоимости картриджей (4 шт.) для цветного принтера (19.03.2015); 6000,30 руб-заправка 5-ти картриджей ОКИ (28.12.2015)</p>	<p>15 550,30 руб. в год</p>	<p>По Договорам с ООО «Леком» и ООО «Лилия» (заправка картриджей)</p>
<p>Закупка канцтоваров ООО Комус (накладные на канцтовары: от 27.01.2015 – 9795,51 руб.; от 19.03.2015 – 3152,83 руб.; от 17.09.2015 – 13553,95 руб.)</p>	<p>26 502,29 руб. в год</p>	<p>По счетам ООО «Комус»</p>
<p>Установка системы «Банк-клиент» (установка и ежемесячный платеж)</p>	<p>3 900,00 руб. в год</p>	<p>ПАО "Сбербанк России"</p>
<p>Услуги программы «Консультант плюс» (ежемесячное обновление). Договор расторгнут с марта 2015 года (затраты только за два месяца – по 5 501,35 руб. в месяц. Программа облегчала работу в правовой, бухгалтерской базе, но цена ежемесячного обновления увеличилась, и Правление приняло решение расторгнуть договор.</p>	<p>11 002,70 руб. в год</p>	<p>По счету за 2 месяца</p>

Оформление подписки на журнал «Председатель ТСЖ» ООО Рекламно-издательский дом "Качум-пресс"	3 600,00 руб. в год	По счету на год.
Оплата услуги банка (расчетно-кассовое обслуживание). Эта сумма за операции, которые производит банк по оплате услуг по договорам на ремонт общего имущества дома, которые заключает ТСЖ.	23 575,83 руб. в год	ПАО "Сбербанк России"
Оплата ежемесячного обновления Программы 1С для ТСЖ	30 384,00 руб. в год	По счету на год ООО "ВЦ "Раздолье"
Оплата ремонта оборудования (2 принтера). Оборудование работает бесперебойно почти 6 лет. Печатаем очень много, особенно к собраниям (в 2015 году их было 3 – два собрания собственников 18 февраля и 26 октября и одно - членов ТСЖ). В связи с поломкой было принято решение отремонтировать. 1700 руб.-диагностика МФУ ОКИ МВ470 ООО «Леком»; 19700 руб.-оплата стоимости Тонеров (2 шт.); 14900 руб. – оплата замены блока фото барабана;	36 300,00 руб. в год	По счетам ООО «Леком» -
Оплата за архивные копии чертежей и части пояснительной записки проекта многоквартирного дома для предоставления на согласование в Жилищную Инспекцию г. Москвы (оплата по счету в Центральный Государственный Архив г. Москвы)	3 681,72 руб. в год	По счету ЦГА г.Москвы
Оплата госпошлины за рассмотрение исков в Арбитражном суде, поданных ТСЖ в 2015 году	32 148,00 руб. в год	Платежное поручение № 58,59 от 18.09.2014 г.
Оплата услуг юриста по ведению судебных процессов (подробно см. таблицу ниже)	220 483,53 руб. в год	Договора (см.таблицу ниже).

ИТОГО: 690 252,44 руб.

ИТОГО РАСХОДЫ ПО РФ ТСЖ за 2015 год составили 2 млн. 264 тыс.695 руб. 17 коп.

Поступления в РФ за 2015 год от собственников жилых и нежилых помещений (4 руб. с 1 кв.м.) - **1 065 077,78 руб.** (что составляет **88 756,48 руб.** в месяц, из них **86 842руб.** в месяц - от собственников квартир).

Поступления в РФ от хозяйственной деятельности ТСЖ (вывески, антенно-фидерные устройства) - **1 192 007,80 руб.** (**99 333,98 руб.** в месяц)
В среднем ежемесячные поступления (по всем статьям дохода: жители+нежилые помещения+сдача в аренду под антенно-фидерные устройства) в Резервный Фонд составляет **188 090 руб.**

Именно на эту сумму ориентируется Правление, составляя плановую смету расходов ТСЖ на год..

Отдельно рассмотрим статью затрат Резервного Фонда на оплату услуг юриста по ведению судебных процессов.

Четыре года Правление Товарищества пыталось обойти стороной эту статью расхода Резервного Фонда, ведь те средства, которые собираются в Резервном Фонде, логично использовать по прямому назначению – выполнять работы по дому (с каждым годом дом становится все старше, системы изнашиваются, все требует ремонта). Но, к сожалению, в 2015 году, Правлению ТСЖ пришлось в судебном порядке отстаивать законность своих действий и добиваться законных прав, которыми наделены собственники многоквартирного дома.

К сожалению, собственников, желающих помочь Правлению в данном вопросе, не нашлось, и Правление заключало договора на ведение судебных процессов со сторонними юристами.

Два собственника нашего дома (Петрова А.В. – кв.229 и Богданова Л.К. – кв.188), считая действия ТСЖ по начислению «Целевого сбора» в Резервный Фонд **не членам** ТСЖ незаконными, с 2012 года обращались с жалобами в различные инстанции: в Администрацию Президента РФ, в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы, в Управу района Кунцево, в Прокуратуру, в Муниципалитет Кунцево, в Жилищную инспекцию, а также письмом Главе Партии «Единая Россия».

Государственная Жилищная инспекция (ГЖИ), являясь главным контролирующим органом жилищных объединений, после обращения вышеназванных собственников, в феврале 2014 года, организовало очередную проверку нашего Товарищества (до этого проверки уже проходили два раза, и нарушений законодательства в ходе проводимых проверок выявлено не было).

По результатам проверки, было установлено, что включение в ЕПД строки «целевой сбор» членам ТСЖ является правомерным, а взимание платы по статье «целевой сбор» с **не членов** ТСЖ является незаконным и противоречит положениям действующего законодательства, в связи с чем Товариществу было выдано обязательное для исполнения Предписание №3-1627/1 от 16.02.2015г. об исключении платы по статье «целевой сбор» из ЕПД собственникам квартир №188 и №229.

Стоит заметить, что предписание было выдано только в отношении собственников квартир №№ 188, 229 (а как же в отношении других **не членов** Товарищества? Эти «не члены» обратились в ЖИ – им убрать целевой сбор, а кто не обратился – пусть платит?!).

С выводами ГЖИ г. Москвы наше Товарищество не согласилось, считая действия ТСЖ по включению графы «целевой сбор» лицам, не являющимся членами ТСЖ законными и обоснованными, так как согласно ч.1 ст. 137 ЖК РФ «товарищество собственников жилья вправе, определять смету доходов и расходов на год, в том числе, необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой цели; устанавливает на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов **для каждого собственника помещения в многоквартирном доме** в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме».

Правление ТСЖ уведомило письменно ГЖИ г. Москвы о том, что выданное предписание не может быть исполнено в срок по причине оспаривания его в Арбитражном суде г. Москвы.

Для оспаривания законности предписания ГЖИ г. Москвы, Правление ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы.

Решение Арбитражного суда – иск ТСЖ удовлетворить и **признать предписание ГЖИ г. Москвы незаконным**.

После этого ГЖИ г. Москвы подала апелляцию в Девятый Арбитражный суд г. Москвы, где также было принято решение в пользу ТСЖ.

Следующий этап: Поэтому же вопросу ГЖИ подает кассационную жалобу в Арбитражный суд Московского Округа, где Арбитражный суд Московского Округа оставляет решение двух предыдущих судебных инстанций без изменения, т.е. удовлетворяет иск ТСЖ и признает незаконным предписание ЖИ в части исключения статьи «Целевой сбор» **не членам ТСЖ**.

Постановлениями Арбитражного суда г. Москвы от 17.06.2015г., Девятого Арбитражного Апелляционного суда от 14.08.2015г., Арбитражного суда Московского Округа от 16.11.2015г. была подтверждена законность действий ТСЖ и правомерность начисления по строке «целевой сбор» всем собственникам многоквартирного дома, не зависимо от членства в Товариществе.

После положительных для ТСЖ решений судов в 3-х инстанциях, Петрова А.В. и Богданова Л.К., не согласившись с этими решениями, подают иски (два отдельных иска) в Кунцевский районный суд к ТСЖ

«Рублевское шоссе, 18-1» все с той же формулировкой: «о признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ в части начислений по строке «Целевой сбор» в Резервный фонд, об исключении этой строки из ЕПД собственников Петровой и Богдановой с обязанностью произвести перерасчет».

Оба иска Кунцевским судом были не удовлетворены, это еще раз подтвердило законность действий Товарищества.

После этого Петрова А.В. подает второй иск в Кунцевский районный суд к ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1»: «Об установлении размера ежемесячного целевого сбора в Резервный Фонд ТСЖ, принятым с нарушением порядка, определенного Жилищным законодательством, об обязанности прекратить начисления по статье «Целевой сбор», и об обязанности произвести перерасчет». Второй иск Петровой А.В., так же не был удовлетворен Кунцевским районным судом, но Петрова А.В. подала Апелляционную жалобу на решение Кунцевского районного суда в Московский городской суд, заседание которого состоится 14 апреля 2016 года в 10ч 10мин.

Исходя из вышеизложенного, можно предположить, что расходы Резервного Фонда ТСЖ по статье «Услуги юриста», благодаря стараниям г-жи Петровой А.В. и Богдановой Л.К, еще будут какое-то время иметь место.

И все же, вероятно, это еще не все предполагаемые расходы по данной статье.

В середине февраля 2016 года Правлению ТСЖ была перенаправлена копия письма мэру Москвы Собянину С.С., написанного собственниками нашего дома: Камушкиной В.А. (кв.107), Василевской Л.В. (кв.111) и Солохиной Л.А. (кв.113). В этом письме вышеуказанные собственники просят разобраться с самоуправством «липового» ТСЖ, созданного в нашем доме, с незаконными взносами в Резервный Фонд (речь идет о 280-300 рублях в месяц с 3-х комнатной квартиры, а с одно и двухкомнатной еще меньше), с безнаказанностью действий Правления «по понятиям», а не по закону, с семейственностью, влекущей за собой явный конфликт интересов (Пасечник Лилия Павловна – председатель Правления, а Пасечник Михаил Николаевич – производитель работ на доме, работающий в ООО «УК «КАПИТЕЛЬ», выполняющей работы по текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома). Пасечник М.Н. не является Генеральным директором ООО «УК «КАПИТЕЛЬ» и отношения к финансированию сметы на текущий ремонт и содержание не имеет, разве что оплачивает эту статью как собственник в ЕПД. А вот как производитель работ, он выполняет работы по дому в четком соответствии с планом, намеченным Товариществом Собственников Жилья. И кроме плюсов от такой «семейственности» честный человек ничего не увидит. Данные граждане пишут о том, что «ТСЖ никак не повысило уровень проживания в нашем доме, и все, что сделано хорошего в доме, сделано за счет городских программ». Я думаю, именно эта фраза и оценивает работу Правления и Координационного Совета дома, потому что все работы в доме выполнены за счет средств собственников (средства Резервного Фонда), по утверждаемой ежегодно смете доходов и расходов ТСЖ, а не по так называемым городским программам. Только капитальный ремонт стояков горячего водоснабжения, который проходил в доме в 2012 году, был выполнен за счет средств города, а его проведение, с большим трудом, добилось Правление Товарищества. В решении своего вопроса (отмены статьи «Целевой сбор» в Резервный Фонд) вышеназванные собственники намерены дойти до Конституционного суда, потому как все прошедшие судебные дела, решения которых приняты не в пользу граждан Петровой А.В. и Богдановой Л.К., им хорошо известны. Правление Товарищества будет вынуждено, и намерено далее защищать свою честную репутацию, после безосновательного обвинения: «ТСЖ нацелено только на сбор денег с жителей и повышения финансирования Правления».

ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» - некоммерческая организация, не ведет коммерческой деятельности и не имеет штатного расписания.

Председатель и члены Правления ТСЖ являются выборными лицами и выполняют свои обязанности на общественных началах, без получения вознаграждения.

***Примечание:** Решение о вознаграждении за работу Председателю и членам Правления может быть принято только общим собранием членов ТСЖ (ст. 145 п.2 пп.11 ЖК РФ).*

Общее собрание членов ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» с вопросом повестки дня «по установлению вознаграждения за работу Председателю и членам Правления» не проводилось.

Правовая безграмотность вышеназванных собственников, невозможность или нежелание проанализировать ситуацию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, бесконечные жалобы в различные ведомства, забота только о собственном благополучии - все это вынуждает Правление ТСЖ подтверждать законность своих действий, к сожалению, за счет средств Резервного Фонда (статья расходов на услуги юриста прописана в «Положении о Резервном Фонде, принятым общим собранием членов ТСЖ).

Тем более, без сомнения, состояние общего имущества собственников, живущих в огромном многоквартирном доме, на ремонт которого и расходуются средства Резервного Фонда, требует не меньше внимания, чем к собственному жилью.

Правление Товарищества взяло на себя определенную ответственность и готово отвечать за свои действия, но понять логику людей, которые, не смотря на судебные подтверждения законности действий ТСЖ и неоднократно полученные разъяснения, продолжают заваливать жалобами различные инстанции, невозможно.

К счастью, только 5 вышеназванных собственников (из 706 собственников в доме), не видят ту работу, которую выполняет Правление совместно с Координационным Советом, и тех изменений в доме, которые происходят благодаря этой работе.

Большая часть собственников, поддерживающая и положительно оценивающая работу Правления и Координационного Совета, не должна страдать от того, что средства РФ, потраченные на суды, и, благодаря «стараниям» отдельных лиц, не были использованы для выполнения запланированных работ по дому. Поэтому, Правлением Товарищества было принято решение, что после вступления в силу постановления суда последней инстанции по искам Петровой и Богдановой, Правление ТСЖ намерено подать иск о возмещении с этих собственников судебных расходов, потраченных Товариществом из Резервного Фонда.

Теперь подробнее о судебном делопроизводстве ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» за 2015 год.

В данной таблице представлен перечень договоров на оказание юридических услуг, заключенных ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» в 2015 году:

№ п / п	№ договора, дата заключения	Предмет договора	Сумма договора	Сумма госпошлины, если иск подан ТСЖ	Решение суда по иску
1.	№ 1-17/03-2015 от 17.03.2015г.	Иск ТСЖ к Государственной Жилищной Инспекции г. Москвы о признании незаконным предписания ЖИ г. Москвы №3-1627/1 от 16.02.2015г. об исключении из Единого Платежного Документа собственников кв.229 Петровой А.В. и кв.188 Богдановой Л.К. строки «Целевой сбор» в Резервный Фонд, так как они не являются членами ТСЖ.	20 000 руб.	3 000 руб.	Иск удовлетворен в пользу ТСЖ в 3-х судебных инстанциях: Арбитражный суд г. Москвы, Девятый Апелляционный суд г. Москвы, Арбитражный суд Московского округа.
2.	№ 2-06/10-2015 от 06.10.2015г.	Иск ТСЖ к Государственной Жилищной Инспекции г. Москвы об обжаловании решения ГЖИ г. Москвы №3-1124-15/О-626-15 от 20.08.2015г. об отказе о согласовании переустройства и перепланировки части подвального помещения, являющегося общедолевым имуществом собственников (решение общего собрания)	50 000,27 руб	3 000 руб	Иск удовлетворен в пользу ТСЖ в 2-х судебных инстанциях: Арбитражный суд г. Москвы и Девятый Апелляционный суд г. Москвы.
3.	№ 3-07/10-2015 от 18.10.2015г.	Ведение дела в арбитражном суде Московского округа в рамках рассмотрения кассационной жалобы ГЖИ г. Москвы на постановление Девятого Арбитражного суда от 14.08.2015г. по делу (Петровой и Богдановой) и решение Арбитражного суда г. Москвы от 17.06.2015г.	10 000,26 руб.	нет	Иск удовлетворен в пользу ТСЖ.
4.	№ 4-19/10-2015 от 19.10.2015г.	Ведение дела № 2-6020/15 в Кунцевском районном суде по иску Петровой А.В.(кв.229) к ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» о признании необоснованной суммы задолженности, об исключении статьи «Целевой сбор» из ЕПД Петровой А.В.	17 741 руб. 50 коп.	нет	В удовлетворении иска Петровой А.В. отказано.
5.	№ 5-19/10-2015. от 19.10.2015г.	Ведение дела № 2-6017/15 в Кунцевском районном суде по иску Богдановой Л.К. (кв.188) к ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» о признании недействительным решение общего собрания членов ТСЖ в части установления дополнительной платы по статье «Целевой сбор», об обязанности исключить из ЕПД строку «Целевой сбор», обязанности произвести перерасчет.	17 741 руб. 50 коп.	нет	В удовлетворении иска Богдановой Л.К. отказано
6.	№ 6-14/12-2015 от 14.12.2015г.	Ведение дела № 2-7076/15 в Кунцевском районном суде по иску Петровой А.В. к ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» об установлении размера ежемесячного целевого сбора в Резервный Фонд ТСЖ, принятым с нарушением порядка,	15 000 руб.	нет	В удовлетворении иска Петровой А.В. отказано. Петрова А.В. подала

.		определенного Жилищным законодательством, об обязанности прекратить начисления по статье «Целевой сбор», об обязанности произвести перерасчет.			апелляционную жалобу на решение Кунцевского суда в Московский Городской суд.
7.	№ 7-18/12-2015 от 18.12.2015г	Иск ТСЖ к ООО «Силикон» по взысканию с ООО «Силикон» суммы задолженности по оплате статьи «Целевой сбор» в Резервный Фонд ТСЖ.	20 000 руб.	2 913 руб.	Иск удовлетворен в пользу ТСЖ.
8.	№ 8-18/12-2015 от 18.12.2015г	Иск ТСЖ к ООО «Грандэстейт Сервис» (помещение турагентства) по взысканию с ООО «Грандэстейт Сервис» суммы задолженности по оплате статьи «Целевой сбор» в Резервный Фонд ТСЖ.	20 000 руб.	2 000 руб.	Дело в производстве.
9.	№ 9-21/12-2015 от 21.12.2015г	Иск ТСЖ к Департаменту Городского Имущества г.Москвы по взысканию суммы задолженности по оплате статьи «Целевой сбор» в Резервный Фонд ТСЖ за жилые (муниципальные квартиры) и нежилые помещения в доме, находящиеся в собственности города Москвы.	50 000 руб.	21 235 руб.	Первое заседание прошло 23.03.2016, суд принял решение о привлечении третьих лиц, следующее заседание назначено на 25.04.2016.
	ИТОГО:		220 483,53 руб.	32 148 руб.	

ВСЕГО ЗАТРАТ ПО СУДЕБНОМУ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВУ: 252 631, 53 руб.

К сведению: За денежные средства, израсходованные из Резервного Фонда ТСЖ на оплату услуг юриста, мы могли бы провести, дополнительно, работы по ремонту этажных электрощитов в 2015 году еще в 2,5 подъездах дома.

Дом наш уже не молод, Проблем много. Решать их нужно. Никаких городских программ, которые позволили бы нам выполнить часть работ за счет средств города, не предвидится.

Здесь уместно напомнить Вам, что на общем собрании собственников дома, проходившем 18 февраля 2015 года в школе, нашему дому предлагалось согласовать ремонт фасада (со стороны Рублевского шоссе) по городской программе за счет средств города. На собрании присутствовал представитель Департамента капитального ремонта г. Москвы. Обсуждались работы, которые предполагалось провести по этой программе, куда, в частности, входили работы по герметизации межпанельных швов с наружной стороны дома (с внутренней стороны эти работы были выполнены ТСЖ за счет средств Резервного Фонда). Правление Товарищества и жители дома приветствовали эту инициативу города, предполагая, что, хотя бы эти работы будут проведены не за счет средств Резервного Фонда. Работы предполагалось закончить летом 2015 года. К сожалению, несмотря на то, что собственники приняли положительное решение по этому вопросу, работы не были выполнены, объяснений по данному вопросу Правление ТСЖ не получило до сих пор. Думаю, что обещанная Программа по ремонту фасадов не была воплощена в жизнь по причине установления с июля 2015 года обязательных взносов на капитальный ремонт домов.

Логика такова: Организуйте фонд капитального ремонта дома, копите деньги и все работы выполняйте за свой счет.

Несколько слов о Фонде капитального ремонта нашего дома.

Собрание собственников, проходившее 18 февраля 2015 года, приняло решение формировать фонд капитального ремонта на специальном расчетном счете ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1», открытом в ОАО «Банк Москвы», владельцем которого является ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1».

Многоквартирные дома, которые не приняли решение, подобное нашему, взносы на капитальный ремонт в размере 15 рублей с 1 кв. метра площади собственника, перечисляют в так называемый «общий котел» (региональному оператору), и капитальный ремонт в таких домах будет проводиться в сроки, предусмотренные Региональной Программой капитального ремонта (в нашем доме это 2018-2020гг.(лифты); 2033-2044гг. (все остальное)). До этой даты средства собственников, собираемые в «общий котел», будут тратиться на капитальный ремонт других домов. При открытом специальном счёте, собираемые на нем средства расходуются на ремонт только нашего дома, и собственники на общем собрании могут самостоятельно принять решение, что и когда необходимо ремонтировать.

После открытия специального счета на капремонт, Правление Товарищества провело большую работу с нежилыми помещениями на 1-ом этаже нашего дома, находящимися в частной собственности и в собственности города Москвы. В настоящий момент все собственники многоквартирного дома перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный расчетный счет ТСЖ, за исключением должников жилых помещений, которые вообще не оплачивают ЕПД по квартплате. Взнос на капитальный ремонт для жилых помещений включен в ЕПД (ТСЖ заключило договор с МФЦ Кунцево), для нежилых помещений – Правление ТСЖ самостоятельно выписывает счета каждому собственнику и контролирует поступление средств на спец. счёт. Взнос на капитальный ремонт за жилые и нежилые помещения в нашем доме, находящиеся в собственности города, оплачивает Департамент Городского Имущества в соответствии со счетами, выставляемыми городу Правлением ТСЖ.

В нашем доме есть большое количество граждан, имеющих льготы по оплате взноса на капитальный ремонт, и оплачивающие его в размере 50%. Остальные 50% взносов на капремонт на спец. счёт ТСЖ за льготников доплачивает Городской Центр Жилищных Субсидий, на основании заключенного с ним Товариществом договора.

По состоянию на 01 января 2016 года на спец счёте капремонта ТСЖ «Рублевское шоссе, 18-1» собрано 2 млн 042 тыс. 853 руб. 08 копеек, а на 1 апреля 2016г. – **3 211 375,73руб.**, что составляет **90,5%** платежей.

Сумма задолженности на 01.04.2016г. – 360 тыс. 020 руб. 36 коп.

Для справки: Средняя собираемость средств в фонд капитального ремонта в домах, где собственники не создали свой спец счет, по словам гл. жилищного инспектора России А.В. Чибиса – 65%.

Возникает справедливый вопрос у тех, кто глубоко не погружен в тему: «Зачем нам Резервный Фонд, если есть специальный счёт фонда капитального ремонта? Давайте все работы по дому за счет средств Фонда капремонта!».

Попытаюсь объяснить:

За счет средств фонда капитального ремонта можно проводить только те виды работ, перечень которых строго определен в Региональной Программе Капитального Ремонта (Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 833-ПП).

Приложение
к постановлению Правительства
Москвы
от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ и (ИЛИ) УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МОСКВЫ,
ОКАЗАНИЕ и (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ФИНАНСИРУЮТСЯ ЗА СЧЕТ
СРЕДСТВ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, СФОРМИРОВАННЫХ
ИСХОДЯ ИЗ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
9. Ремонт фасада.
10. Ремонт фундамента.
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.
12. Ремонт или замена мусоропровода.
13. Ремонт или замена внутреннего водостока.
14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов».

Дому 25 лет. В 2016 году, с марта по декабрь месяц заканчиваются сроки эксплуатации лифтов в доме (с даты установки каждого лифта отсчитывается 25 лет). 15 марта 2016 года инженерно-консультативным центром «ИНЖТЕХЛИФТ» было проведено периодическое техническое освидетельствование 3-х лифтов, срок эксплуатации которых составил 25 лет (оба лифта в подъезде №3 и один – в подъезде №4). В акте освидетельствования были прописаны рекомендации – не использовать лифты по назначению.

В данной ситуации, после принятия положительного решения собственниками (бланк решения собственника в приложении), мы можем, по решению общего собрания собственников (решение по работам капитального ремонта отнесено к компетенции общего собрания собственников, а не членов ТСЖ), согласно п.14 Приложения (см.выше), за счет средств Фонда капитального ремонта, провести оценку соответствия лифтов требованиям Таможенного союза "Безопасность лифтов".

Рекомендованная стоимость оценки соответствия одного лифта (по письму первого заместителя генерального директора Фонда капитального ремонта г. Москвы Лившица Д.В.) составляет 17 000 рублей.

Расчет прост: 17000 руб. x 24 шт.= 408 000 руб.

После проведения оценки соответствия наши лифты могут работать еще 3-4 года.

Проводить оценку необходимо, так как остановить работу всех лифтов в доме до конца 2016 года в соответствии с освидетельствованием, невозможно.

Но по той же Региональной Программе Капитального Ремонта срок замены всего лифтового хозяйства в нашем доме назначен на 2018-2020гг. Изменить срок замены, указанный в Программе, мы не имеем права.

Опять простой расчет:

В доме 24 лифта. Стоимость замены каждого с установкой и наладкой примерно 2,5 млн. рублей.

Итого на замену всех лифтов необходимо 60 млн. рублей. За полгода на спец счёте капремонта ТСЖ мы должны собирать 2 млн.364 тыс. 210 рублей, т.е. в полгода можно заменить только один лифт, а за год – два. Чтобы полностью заменить все лифты в доме, понадобится 12 лет.

Значит, на другие работы капитального характера средств нет.

Конечно, исходя из того, что наши лифты по качеству и всем характеристикам, намного лучше тех, что производят сейчас (это не мнение Правления, а мнения профессионалов по лифтовому хозяйству), можно рассмотреть вопрос не о замене лифтов, а о ремонте лифтового оборудования и лифтовых шахт, что предусмотрено п.6 Приложения (см. Выше). Но даже в этом случае, все собранные средства Фонда капитального ремонта нашего дома в ближайшие годы будут тратиться только по этой статье.

В данной ситуации не стоит тешить себя иллюзиями, что если бы наш дом перечислял взносы на капремонт в «общий котел», то в случае с лифтами, город нам бы обязательно помог и добавил средств на замену лифтов.

В Москве огромное количество многоквартирных домов, возраст которых значительно старше нашего, и ситуация по состоянию этих домов намного плачевнее. В первую очередь помогать будут им (пока денег хватит в «Общем котле»), а потом?

В свое время, город обещал в первую очередь капитально отремонтировать дома, в которых создано ТСЖ. Это обещание давно забыто.

Вот и ответ на вопрос: «Зачем нам нужен Резервный Фонд?». Остаться без Резервного Фонда, значит, практически не делать в доме ничего. **Исходя из этого, Правление Товарищества совместно с Координационным Советом дома приняло решение не выставлять вопрос на общее собрание членов ТСЖ о прекращении начислений по строке «Целевой сбор» в Резервный Фонд.**

Начисления небольшие, но именно за счет них и выполняются многие работы, связанные с общим имуществом собственников.

Теперь о плановой смете доходов и расходов ТСЖ на 2016 год.

Основные планируемые работы по содержанию и ремонту общего имущества дома:

- работы по замене оборудования этажных электрощитов подъездов (1, 2, 3, 10, 11, 12 подъезды) аналогичные работы в подъездах 4, 5, 6, 7, 8, 9 были выполнены в 2015 году.	Подъезд №1 и №12 по 52 кв., - сумма затрат на эти подъезды больше в 2 раза чем на любой подъезд со №2 по №11	1 190 000,00 руб.
- ремонт межпанельных швов (наружная сторона дома по заявкам жителей)		200 000,00 руб.
- аварийный локальный ремонт кровли (по заявкам жителей верхних этажей)		60 000,00 руб.
- ремонт канализации по подвалу (периодические засоры в подвале- 2,3,4,5,6,7,9,11 подъезды)		200 000,00 руб.
- установка камер видеонаблюдения на фасад 1-го подъезда (кровля «Силикон» стала мусоросборником, некоторые жильцы бросают мусор прямо с балкона)	По заявкам жителей подъезда №1	35 000,00 руб.

Полную плановую смету доходов и расходов ТСЖ см. в приложенной таблице.

С уважением,

Председатель Правления ТСЖ Пасечник Лилия Павловна.