



**Товарищество собственников
недвижимости «ЛИРА»**

**ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ «ЛИРА»
(ТСН «ЛИРА»)
О ПРОВЕДЕНИИ
ХОЗЯЙСТВЕННОЙ,
ФИНАНСОВОЙ
И ОРГАНИЗАЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**г. Москва, ул. Мастеркова, д. 1
01.04.2018 – 31.03.2019 г.г.**



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЛИРА» (ТСН «ЛИРА»)
2.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛИРА»
3.	ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ
4.	ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»
5.	РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ МКД
6.	ДОГОВОРНАЯ РАБОТА
7.	ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»
8.	ЛИЦЕВЫЕ СЧЕТА
9.	РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ МКД
10.	ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
11.	РАБОТА С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ
12.	СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
13.	СУДЫ
14.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЛИРА» (ТСН «ЛИРА»)

ТСН «ЛИРА» зарегистрировано в качестве юридического лица 19.03.2015 года.
ОГРН 1157746209796; ИНН 7725265670; КПП 772501001.

С 01.04.2015 года ТСН «ЛИРА» приступило к управлению домом по адресу: 115280, город Москва, улица Мастеркова, дом 1 на основании Протокола № 3 общего собрания собственников от 02.03.2015 г., на котором было принято решение об изменении способа управления МКД с управляющей компании на управление Товариществом собственников недвижимости.

Высшим органом управления является общее собрание членов товарищества, которое утверждает смету расходов и доходов с учетом обязательных платежей и взносов. Выполнение решений общего собрания членов товарищества обеспечивает Правление во главе с Председателем правления.

Площадь помещений членов ТСН по состоянию на 31 марта 2019 года составляет более 65% от общей площади собственников жилых и нежилых помещений. Деятельность ТСН легитимна. Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСН «ЛИРА» применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы». Все расчеты ТСН «ЛИРА» в отчетном периоде ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО СБЕРБАНК, что делает абсолютно прозрачными расчеты с членами ТСН, поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Расчет наличными денежными средствами не производится.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ЛИРА»

В состав Правления в период с 01.04.2018 г. по 31.10.2018 г. входило 10 членов:

1. Антонов А. Ю.
2. Боцман А. Д.
3. Величко С. О.
4. Донатьев В. С.
5. Егоров А. В.
6. Караман И. П.
7. Комиссарова С. А.
8. Миленко А. А.
9. Николко А. А.
10. Фроловский А. Н.

В состав Правления с 01.11.2018 г. входит 12 членов:

1. Антонов А. Ю.
2. Астафьева Н. С.
3. Боцман А. Д.
4. Величко С. О.
5. Донатьев В. С.
6. Егоров А. В.
7. Караман И. П.
8. Миленко А. А.
9. Монахова Н. В.
10. Николко А. А.
11. Шумский Н. М.
12. Фроловский А. Н.

Правление в указанном составе сформировано на основании решений общих собраний членов ТСН «ЛИРА». Председателем правления ТСН «ЛИРА» с 01.04.2018 г. избрана Миленко Алла Анатольевна (Протокол заседания Правления № 4 от 13.03.2018 г.).

3. ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

Все заседания Правления проводятся при наличии кворума. Решения Правления оформляются соответствующими Протоколами.

04-12/2018 г.

- ▶ Протокол заседания Правления № 6 от 17.04.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 7 от 03.05.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 8 от 06.06.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 9 от 26.06.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 10 от 17.07.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 11 от 26.07.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 12 от 14.08.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 13 от 06.09.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 14 от 30.10.2018 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 15 от 11.12.2018 г.

01-03/2019 г.

- ▶ Протокол заседания Правления № 1 от 07.02.2019 г.
- ▶ Протокол заседания Правления № 2 от 26.03.2019 г.

4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»

Основными видами хозяйственной деятельности ТСН являются:

- ▶ Обслуживание, эксплуатация и ремонт имущества в МКД.
- ▶ Управление эксплуатацией МКД.
- ▶ Текущий и капитальный ремонт помещений, инженерных сетей и сооружений МКД.
- ▶ Представление интересов собственников жилых и нежилых помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности ТСН.

Для оказания услуг собственникам жилых и нежилых помещений МКД ТСН заключены договоры с различными организациями, с помощью которых покрываются потребности в обеспечении необходимым комплексом коммунальных, ремонтных и профилактических работ, и услуг по обслуживанию и эксплуатации МКД.

Наименование услуги	Подрядчик/организация (**)
Отпуск воды и прием сточных вод	АО «Мосводоканал»
Электроэнергия	ПАО «Мосэнергосбыт»
Тепловая энергия	Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК»
Услуги по техническому обслуживанию инженерных систем (электроснабжение, отопление, водопровод, канализация), аварийное обслуживание, ТО приборов учета учета тепловой энергии и ИТП, опрессовке систем отопления, утилизации ртутных ламп и пр.	ООО «ЦС ГРУПП»
Техническое обслуживание: - системы автоматической пожарной сигнализации, систему СОУЭ, системы автоматической установки водяного пожаротушения и противопожарного водопровода; - системы вентиляции подземного паркинга и дома; - системы контроля доступа (домофоны); - ворота, шлагбаумы	ООО «Электросервис»
Техническое обслуживание лифтов	ООО «СОДИМАС ГРУП»
Диспетчерская служба лифтов	СУ № 11 ОАО «Мослифт»
Охрана	ООО ЧОО «ТЕРЕМ СБ»
Аренда и чистка ковровых покрытий	ООО «МатСервис»
Вывоз мусора	ООО «Компания «Спецтранс»

(**) В таблице приведены подрядчики/организации, с которыми заключены договоры ежемесячного абонентского обслуживания.

Работы по улучшению качества проживания:

- ▶ В апреле 2018 г. установлены **дефлекторы** на вентиляционных шахтах 1 и 7 подъездов (Исполнение Решения Правления). В январе 2019 года по запросу жителей 1 подъезда компанией ООО «Электросервис» проводилось дополнительное обследование вентиляционных каналов в квартирах и на кровле здания МКД. С целью увеличения тяги на 3 метра был поднят уровень дефлектора на кровле.
- ▶ В сентябре 2018 г. установлены **дефлекторы** на вентиляционных шахтах 2 подъезда (Исполнение Решения Правления).
- ▶ В июне 2018 г. произведён **ремонт гидроизоляционного слоя трапов, присоединенных к системе канализации в мусоропроводных камерах** во всех подъездах (Исполнение Решения Собрании собственников МКД).
- ▶ В июне 2018 г. закончена **установка 17 дренажных насосов (+ 3 в резерве)** в подземном паркинге (Исполнение Решения Собрании собственников МКД).

Территория, подземный паркинг и помещения МКД:

- ▶ Проводится еженедельный обход подъездов, территории, подземного паркинга и помещений МКД. При обнаружении нарушений принимаются меры по их устранению. По результатам обхода от 30.07.2018 года совместно с членом Правления Караман И.П. и диспетчером Сорочинским В.Н. составлен акт с фотофиксацией нарушений.
- ▶ В контроле над работой подземного паркинга активное участие принимают члены Правления Фроловский А.Н., Величко С.О., Антонов А.Ю., Караман И. П.
- ▶ В рамках социальной программы «С миру по нитке» в августе 2018 году на придомовой территории был установлен Терминал по сбору одежды, обуви, игрушек и текстиля.
- ▶ В апреле 2019 года запланирована установка на придомовой территории контейнера по сбору пластиковых отходов компании FINEPLASTIC, специализирующейся на сборе и переработке пластиковых отходов для повторного использования вторсырья.

Работы по энергосбережению:

- ▶ Для обеспечения энергосбережения проводится комплекс мер по снижению потребления электрической и тепловой энергии. В рамках экономии электроэнергии на ОДН в 2018 г. произведено поэтапное отключение лишних ламп в холлах, на пожарных лестницах (в дневное время суток там достаточно естественного освещения), на всех общедомовых балконах МКД (освещение в ночное время суток), установлены фотореле для автоматического отключения освещения в дневное время.

Подготовка дома к осенне-зимней эксплуатации 2018-2019 гг.:

В установленные сроки осуществлены комплексные работы по подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации 2018-2019 гг. с успешным получением Паспорта готовности дома к эксплуатации.

Работа с ресурсоснабжающими организациями:

► Содействие проведению «энергаудита» с ПАО МОЭК с выделением всех нежилых помещений и ДДУ в отдельные категории, предоставление пакета документов по МКД.

Полис страхования гражданской ответственности:

► В декабре 2018 года оформлен Полис страхования гражданской ответственности 431-086979/18 в компании ИНГОССТРАХ на 1 год (Исполнение Решения Собрании собственников МКД).

5. РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И РАБОТЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ МКД

► В июне 2018 года был задействован профессиональный альпинист для проведения работ по изоляции и герметизации межпанельных швов на внешней части дома в районе 10 этажа 7 подъезда.

► После демонтажа платной стоянки «Виктория», ограждений и забора вдоль территории МКД произошел мусорный коллапс. Жители соседних домов (по ул. Автозаводская 6 и 8) с огромным удовольствием выбрасывали мусор в контейнеры ТСН, тем самым создавая финансовую нагрузку на жителей нашего МКД. Собственными силами персонала ТСН при поддержке и помощи жителя нашего дома (под личным контролем Председателя Правления) в июле 2018 года были осуществлены работы по организации ограждения территории расположения контейнера для мусора, что привело к нормализации «мусорной ситуации» и исключило возможность ее повторения.

► В сентябре 2018 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена замена троса (610 м) грузового лифта 11003 в 6-ом подъезде.

► В 2018 году произведена замена отдельных участков трубопровода ГВС на техническом этаже 4 и 5 подъездов.

► В 2018 году компанией ООО «ЦС ГРУПП» произведен частичный ремонт кровли.

► В феврале 2019 года проведена диагностика системы видеонаблюдения МКД специалистами компании ООО «Техновэй», специализирующейся на установке, продаже и обслуживании систем безопасности. В процессе диагностики были проведены ремонтные работы - устранен обрыв линии коммутации видеокамеры на Посту № 1, а также проведены работы по восстановлению работоспособности системы видеонаблюдения на Посту № 1 и в помещении Диспетчерской службы с переподключением части видеокамер.

► В феврале 2019 года компанией ООО «СОДИМАС ГРУП» была произведена по гарантии замена частотного преобразователя грузового лифта 11005 в 5-ом подъезде.

► В феврале 2019 г. осуществлен монтаж и установка антивандального шлагбаума на «верхней парковке» со стороны Ленинской слободы (Исполнение Решения Собрании собственников МКД). Организация въезда/выезда.

► Для обеспечения безопасности движения в подземном паркинге в марте 2019 года произведена закупка ливневых решеток для подземного паркинга с целью частичной замены старых, изношенных, пришедших в негодность. Закупка осуществлена у крупнейшего российского производителя систем водоотвода - компании GIDROLICA, получены значительные скидки на первый заказ.

► В нашем доме имеются случаи, когда жители сознательно оставляют бытовой мусор в приквартирных и мусорокамерных холлах, оставляют предметы распития и выкуривания на пожарных лестницах и балконах, выбрасывают окурки и медицинские предметы из окон, лоджий и балконов. Владельцы собак, выгуливая своих питомцев, частенько не убирают за ними. Все эти действия влекут за собой антисанитарию, грубо нарушают правила проживания, являются правонарушениями, влекущими дополнительные материальные издержки для ТСН (дополнительная работа персонала, закупка гигиенических моющих средств, перчаток, масок и пр.). Хотелось бы, чтобы все жильцы помнили и не забывали, что «чисто не там, где убирают, а там, где не сорят».

6. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА

Ревизия заключённых договоров, их оптимизация:

Председателем правления ведётся работа по оптимизации текущих договоров подряда с реальной экономией бюджета ТСН.

Результаты экономии бюджета, ревизии договоров и их оптимизации:

► ООО «Электросервис»: достигнута договорённость о снижении с 1 августа 2018 года стоимости услуг на 25.000 рублей ежемесячно, что даёт реальную экономию в 300.000 рублей в год;

► ЗАО «Промбезопасность»: достигнута договорённость на проведение ежегодного освидетельствования лифтов в июне 2018 года с экономией в 100.000 рублей по сравнению с стоимостью аналогичных услуг в 2017 году;

► ООО «ЦС Групп»: достигнута договорённость о снижении с 1 ноября 2018 года стоимости услуг на 30.000 рублей ежемесячно, что даёт реальную экономию в 360.000 рублей в год;

► ООО «Компания «Спецтранс»: достигнута договоренность о фиксировании стоимости вывоза бункера-накопителя объемом 8 м³ на 2019 г. (вне зависимости от всеобщего повышения расценок).

► Переход на закупку расходных материалов от ООО «Комус» к другому поставщику с более низкими ценами (ООО «Офисмаг»), что дает реальную экономию денежных средств; соотношение «цена-качество» закупаемых товаров оптимальное.

► Закупка расходных материалов (материальных ценностей) для работы службы эксплуатации ведется при тщательном мониторинге рынка.

► На «зимний период» оптимизирована работа с компанией ООО «МатСервис» по аренде и чистке ковровых покрытий.

Кадровая работа:

► Издан Приказ № 16 от 04.06.2018 года о проведении инструктажа персонала и ознакомления с документами ТСН «ЛИРА».

► Издан Приказ № 25 от 03.08.2018 года о Регламенте работы ТСН «ЛИРА».

Приведении в соответствие отдельной недостающей важной документации ТСН:

► Подан запрос в ПАО «МОЭСК» на переоформление электрической мощности от компании застройщика к ТСН «ЛИРА». Документы проходят согласование. Справочно сообщаю, что гарантийное письмо на переоформление электрических мощностей на ТСН «ЛИРА» было подано в «МОЭСК» еще в 2015 году (сразу после создания ТСН), однако никаких действий по исполнению данной гарантии до настоящего времени предпринято не было.

7. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСН «ЛИРА»

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ все расходы, связанные содержанием, техническим обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден общим собранием членов ТСН «ЛИРА», Протокол № 6 внеочередного общего собрания собственников помещений МКД от 30.10.2015 г. и составлял 39,00 руб./м² до 31.10.2018 г. и 45,00 руб./м² с 01.11.2018 г. - утвержден общим собранием членов ТСН «ЛИРА», Протокол 3-2018 от 20.11.2018 г.

Начисления за коммунальные ресурсы производится по тарифам, утвержденным Постановлениями Правительства Москвы.

На момент вступления в должность Председателя Правления основные задачи управления ТСН формулировались следующим образом: **осуществление антикризисного управления** для вывода ТСН из «финансовой ямы», возникшей из-за нецелевого использования денежных средств в предыдущие финансовые периоды; приведение к максимально верному балансу получаемых и используемых/расходуемых финансовых средств (**Финансовое планирование**); приведение в соответствие с назначением и использованием расчетного счета и специального счета капитального ремонта ТСН «ЛИРА».

Аналогичная рекомендация была дана Ревизионной комиссией, осуществившей проверку деятельности ТСН за период 2016-2017 г.г. (Акт Ревизионной проверки ТСН «ЛИРА» от 30.05.2018 г.).

Работа с ресурсоснабжающими организациями:

► Констатирую факт полного погашения задолженности ТСН перед АО «Мосводоканал» в размере **1.552.097,09 рублей**, образовавшейся в период с сентября 2017г. по апрель 2018г. и снятии вопроса о предъявлении иска в Арбитражный суд к ТСН «ЛИРА» за неуплату.

► ТСН «ЛИРА» закончило 2018 финансовый год без долгов перед ресурсоснабжающими организациями, что подтверждается соответствующими справками и актами сверок.

Работа с обслуживающими организациями:

► Выявление и погашение задолженности ТСН перед ООО «Содимас Групп» в размере **200.600,00 рублей**, образовавшейся в период с июня 2017 г. по ноябрь 2017 г.

► ТСН «ЛИРА» закончило отчетный период без долгов перед обслуживающими организациями.

Взыскание задолженности с Департамента Государственного имущества (ДГИ):

С апреля по июль 2018 года проведена колоссальная работа по согласованию, уточнению и расчётам (при участии главного бухгалтера) по получению средств за нераспределенное жильё:

► За 4 квартал 2016 и весь 2017 год за нераспределенное жильё от ГКУ Дирекции ЖКХиБ ЮАО было получено **2.024.968,48 рублей**. Денежные средства в полном объеме поступили 30.07.2018 г. на расчётный счёт ТСН «ЛИРА».

► За 1 и 2 квартал 2018 года за нераспределенное жильё от ГКУ Дирекции ЖКХиБ ЮАО было получено **488.193,32 рублей**. Денежные средства поступили 25.12.2018 г. на расчётный счёт ТСН «ЛИРА».

► За 3 и 4 квартал 2018 года за нераспределенное жильё от ГКУ Дирекции ЖКХиБ ЮАО было получено **265.469,74 рублей**. Денежные средства поступили 28.12.2018 г. на расчётный счёт ТСН «ЛИРА».

Должники - собственники жилых помещений:

► Не все собственники жилых помещений вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги, незаконно считая ТСН благотворительным обществом, а своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. С такими собственниками ведётся работа путём обзвона, личных встреч и переговоров, направления соответствующих сообщений (досудебная работа). Публикуются списки должников. Эта работа даёт свои результаты, должники погашают задолженности, о чем Членам Правления известно не понаслышке.

Необходимо отметить, что за отчётный период просроченная задолженность по уплате ЖКУ значительно сократилась. Значительно возросла ответственность и добросовестность плательщиков - собственников помещений МКД:

► на 01.04.2018 г. задолженность составляла 3.715.087,91 рублей.

► на 01.04.2019 г. задолженность составляла 2.670.735,62 рублей.

Аналитический анализ показывает, что просроченная задолженность за отчетный период уменьшилась на 1.044.352,29 рублей.

Возмещение ущерба:

► Председателем правления лично проведена работа по возмещению ущерба от страховой компании ООО СК «СЕРВИСРЕЗЕРВ» по ДТП со снесённым в июне 2018 года выездным шлагбаумом. Денежные средства в размере **28.161,68 рублей** поступили 05.07.2018 г. на расчётный счёт ТСН «ЛИРА».

Изыскание дополнительных денежных средств:

► Подписаны договоры с интернет и теле провайдерами на возмещение расходов по размещению оборудования на территории МКД:

► ООО «ТК ТЕЛ ЦЕНТР», ООО «ТК ТЕЛ»: подписан договор на размещение и инженерное обеспечение работоспособности средств связи с 01.07.2018 г.

► ПАО «РОСТЕЛЕКОМ»: подписан договор на размещение и инженерное обеспечение работоспособности средств связи с 01.08.2018 г.

▶ ПАО «МГТС»: согласовано повышение стоимости услуг по размещению оборудования с 15.02.2019 г.

8. ЛИЦЕВЫЕ СЧЕТА

Лицевые счета в ТСН необходимы для внутренней идентификации субъектов финансовых операций и присваиваются бухгалтерией собственникам - плательщикам по квитанциям.

В 2018 году осуществлен контроль и выверка лицевых счетов собственников МКД. На настоящий момент открыто 502 лицевых счета, их них:

- ▶ 301 для собственников жилых помещений;
- ▶ 6 для собственников нежилых помещений;
- ▶ 195 для собственников машиномест.

Проведена сверка соответствия площадей по бухгалтерской базе данных и актуальным свидетельствам о праве собственности (выпискам из реестра) собственников жилых и нежилых помещений. Внесены корректировки в бухгалтерскую базу данных ТСН «ЛИРА».

9. РАБОТА С СОБСТВЕННИКАМИ МКД

Увеличение количества членов Товарищества собственников недвижимости

За отчетный период проведена большая работы по привлечению новых членов товарищества. В результате количество членов товарищества увеличилось более, чем на 40 человек, владеющих в совокупности порядка 3 тыс. квадратных метров жилых и нежилых помещений.

Льготы и субсидии для разных категорий граждан МКД

Существует два вида социальной поддержки. Финансовая поддержка социально незащищенных и заслуженных граждан осуществляется двумя способами:

1. Начислением льгот (уменьшение платежей).
2. Субсидированием (выдача в денежном эквиваленте).

В 2018 году в МКД проведена большая работа по систематизации и сбору документации по различным льготным категориям граждан. Собраны недостающие документы (заявления, копии документов и пр.), необходимые для оформления льгот и субсидий в ГКУ «Городской Центр Жилищных Субсидий» (ГКУ «ГЦЖС») района Даниловский для льготируемой категории граждан нашего МКД. Ежемесячно в ГКУ «ГЦЖС» предоставляются оригиналы реестров и копии прочих документов.

В частности, предоставление льгот регулируется Федеральным законом № 181-ФЗ от 24.11.1995 года «О социальной защите инвалидов в РФ» и Федеральным законом № 5 от 12.01.1995 года «О ветеранах».

КАТЕГОРИИ ЛЬГОТНИКОВ В МКД	КОЛИЧЕСТВО
Многодетные семьи	5
Инвалиды всех групп, в том числе инвалиды детства	9
Родители, ухаживающие за детьми - инвалидами	6
Ветераны труда	17
Ветераны боевых действий	50
Лица, подвергшиеся политическим репрессиям	1
ИТОГО	88

Работа по возмещению начисленных льгот от ГКУ «ГЦЖС» ведется регулярно.

Работа с собственниками МКД

► Ведётся работа по поступающим лично к Председателю Правления запросам и обращениям собственников и жителей МКД. Обращения поступают по различным информационным каналам: телефонная связь, WhatsApp, письменные обращения, личные обращения, обращения по электронной почте. По результатам рассмотрения запросов и обращений безотлагательно принимаются меры. Имеются письменные благодарности от собственников.

► В целях улучшения имиджа ТСН и Правления и стимулирования своевременной оплаты услуг за ЖКУ собственникам, не имеющим задолженности по оплате, в июне 2018 года и в январе 2019 года были направлены по электронной почте «письма-счастья» с выражением признательности и благодарности.

10. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ И ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

► Подготовка документации (разработка новой формы бюллетеней, разработка уведомлений и пр.) и проведение общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД с 14.09.2018 г. по 12.11.2018 г. в форме очно-заочного голосования. Сбор и обработка бюллетеней.

► Подготовка документации (разработка новой формы бюллетеней, разработка уведомлений и пр.) и проведение общего собрания членов ТСН «ЛИРА» с 14.09.2018г. по 12.11.2018 г. в форме очно-заочного голосования. Сбор и обработка бюллетеней.

► Организация участия собственников МКД в экспозиции по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы в отношении территории по адресу: улица Мастеркова, дом 1, проходившей с 12.10.2018 г. по 18.10.2018 г. в помещении КЦ «Южный» по адресу: улица Восточная, дом 4, корпус 1А.

► Организация участия собственников МКД 23 октября 2018 года в собрании участников публичных слушаний по проекту о "Внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: ул.Мастеркова, д.1 (кадастровый номер 77:05:0002002:129), ЮАО". Сбор документов и писем от собственников и жителей МКД, их подача в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки города Москвы.

► Оформление и пополнение информационных стендов в подъездах, паркинге (минус первый этаж), размещение информационных материалов в лифтах.

11. РАБОТА С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ

Направлены в частности обращения:

- ▶ 21.05.2018 года на имя Мэра г. Москвы Собянина С.С. по организации второго въезда/выезда на улицу Ленинская Слобода с территории МКД.
- ▶ 02.07.2018 года в Префектуру ЮАО г. Москвы на имя Префекта Челышева А.В. по организации второго въезда/выезда на улицу Ленинская Слобода с территории МКД (в рамках мероприятий по благоустройству территории после демонтажа платной парковки «Виктория»). По данным, полученным из Управы, в настоящий момент ведутся проектные работы.
- ▶ Главе Муниципального округа Даниловский Григорьевой Л.В. по вопросу стихийной парковки между домами Мастеркова, 1 и 3.
- ▶ Письма в Префектуру ЮАО г. Москвы по вопросу уборки придомовой территории ГБУ «Жилищник».
- ▶ 26.06.2018 года направлено очередное обращение на имя Главы Управы района Даниловский Конюховой О.А. по проведению работ по благоустройству детской площадки. Вопрос решён положительно и направлен на исполнение. Контроль за исполнением - Первый зам.главы управы по вопросам ЖКХ, благоустройства и строительства Савин Денис Александрович. Детская площадка благоустроена в октябре 2018 года (нанесено резиновое покрытие).
- ▶ Запросы в ГКУ ГЦЖС (Городской центр жилищных субсидий) по вопросу предоставления гражданам льгот по оплате ЖКУ.
- ▶ Направлена претензия в Детское Дошкольное Учреждение (ДДУ) по демонтажу забора.

Работа с Советом Депутатов района Даниловский:

- ▶ Подготовлен и предоставлен пакет документов для участия в двух рабочих группах Совета Депутатов муниципального округа Даниловский по вопросу установки ограждающего устройства (шлагбаума) со стороны Ленинской слободы.
- ▶ В декабре 2018 года получено согласование № МДА-01-03-103 на установку антивандального шлагбаума на «верхней парковке» со стороны Ленинской слободы в Совете Депутатов муниципального округа Даниловский города Москвы (Исполнение Решения Собрании собственников МКД).
- ▶ Ведётся тесная работа с Жилищной инспекцией ЮАО города Москвы, непосредственно с куратором Повякало С. Е.
- ▶ С ГКУ Инженерной Службой Даниловского района.
- ▶ С надзорными органами (ОАТИ - Объединение административно-технических инспекций города Москвы).
- ▶ Личное участие Председателя Правления 01.02.2019 г. в совещании Префектуры ЮАО г.Москвы по вопросу увеличения тарифов на ЖКУ в 2019 г.

ПАО Сбербанк

- ▶ Подписано соглашение с ПАО Сбербанк на использование QR-кода при проведении платежей.
- ▶ Согласование оплаты со счета капитального ремонта в пользу ООО «ЦС Групп» за работы, произведённые по ремонту гидроизоляционного слоя трапов, присоединенных к системе

канализации в мусоропроводных камерах во всех подъездах (Исполнение Решения Собрания собственников МКД).

Пенсионный фонд ПФ

► В апреле 2018 года подписано соглашение с Пенсионным фондом на осуществление электронного документооборота и сдачи отчетности (это произошло только сейчас, после 3-х лет существования ТСН «ЛИРА»).

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

► Подписано соглашение об использовании электронной подписи. Председатель правления имеет персональный ключ, удостоверяющий его квалифицированную электронную подпись. Электронная подпись используется при подписании документов в системе КОНТУР, ГИС ЖКХ.

12. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Исполнение рекомендаций Ревизионной комиссии по итогам проверки 2016-2017 г.г.:

► С июня 2018 года оплата взносов на капитальный ремонт выставляется отдельной квитанцией с указанием реквизитов специального счета, открытого в 2015 г.

В соответствии с рекомендациями Ревизионной комиссии при проведении грамотного финансового планирования, управления и администрирования Товарищества собственников недвижимости за отчетный период удалось значительно сократить задолженность, образовавшуюся перед специальным счетом капитального ремонта. Об этом свидетельствуют нижеследующие данные.

Задолженность перед специальным счетом капитального ремонта составляет:

- на 01.04.2018 г. - **4.537.378,58** рублей;
- на 01.07.2018 г. - 4.384.297,44 рублей;
- на 01.10.2018 г. - 3.115.097,45 рублей;
- на 01.01.2019 г. - 2.941.297,70 рублей;
- на 31.03.2019 г. - **2.465.664,37** рублей.

Таким образом очевидно, что за отчетный период задолженность сократилась более чем на **45%**.

► По состоянию на 31.03.2019 года остаток на специальном счёте капитального ремонта составляет **21.581.326,00** рублей.

В целях получения дополнительного дохода от размещенных денежных средств собственников на специальном счёте, ТСН "ЛИРА" заключает договоры с ПАО СБЕРБАНК на получение процентов от неснижаемого остатка. Данные денежные средства приходят также на специальный счёт.

► С 31.05.2018 года по 31.05.2019 года размещены **10.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчёте под 4,5% годовых;

- ▶ С 04.10.2018 года по 31.05.2019 года размещены **5.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчете под 4,49% годовых;
 - ▶ С 09.11.2018 года по 31.05.2019 года размещены **3.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчете под 4,45% годовых;
 - ▶ С 29.12.2018 года по 31.05.2019 года размещены **1.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчете под 4,51% годовых;
 - ▶ С 01.02.2019 года по 31.05.2019 года размещены **500.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчете под 4,48% годовых.
 - ▶ С 15.03.2019 года по 31.05.2019 года размещены **1.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчете под 4,39% годовых;
 - ▶ С 29.03.2019 года по 31.05.2019 года размещены **1.000.000,00** рублей как неснижаемый остаток на спецсчете под 4,35% годовых.
- Эти меры позволят получить дополнительный доход в размере не менее **700.000,00** рублей.

13. СУДЫ

Юридические лица:

- ▶ Дело № А40-161854/17 по иску ТСН «ЛИРА» к Департаменту городского имущества г.Москвы о взыскании задолженности:

Арбитражный суд города Москвы (суд первой инстанции) 29.10.2018 г. вынес решение в пользу ТСН «ЛИРА». ДГИ подал Апелляционную жалобу. 16.01.2019 г. состоялось заседания Девятого Арбитражного Апелляционного суда, который оставил Апелляционную жалобу без удовлетворения. В февраля 2019 г. получены Исполнительные листы по данному делу. 11.03.2019 г. получено Решение суда с отметкой о вступлении в законную силу. Осуществляется процесс взыскания.

Физические лица:

- ▶ В марте 2019 года поданы заявления о выдаче судебных приказов о взыскании задолженности коммунальных и эксплуатационных платежей к собственникам нескольких квартир.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На текущий момент можно констатировать, что финансовое состояние ТСН «ЛИРА» по окончанию отчетного периода является устойчивым и стабильным, что свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике. ТСН «ЛИРА» является платежеспособной организацией.

Хочу выразить слова благодарности Правлению в целом и каждому члену Правления персонально!

Благодарю за внимание и за доверие, которое оказывается мне собственниками и жильцами нашего дома!

Спасибо за ваши советы, помощь, поддержку и добрые слова! Это бесценно!

С уважением,

Председатель Правления ТСН «Лира»

Миленко Алла Анатольевна

05 апреля 2019 года, г. Москва