

**Годовой отчет Правления ТСЖ о проделанной работе за период с  
01.05.2011 по 30.04.2012гг.**

*Перечень работ, выполненных в период с июня 2011года по май 2012 года  
силами сотрудников ТСЖ и привлечённых организаций.*

**1. Жилые дома.**

- 1.1. Частичный ремонт гранитной облицовки цоколей домов 40 кв.м (дома №4,6,9,11):
- демонтаж гранитной плитки на повреждённых участках,
  - очистка и восстановление основания,
  - закрепление гранитной плитки.
- 1.2. Замена труб системы отопления в подвалах жилых домов, в т.ч.:
- вскрытие полов подвалов 40 кв.м,
  - демонтаж металлических труб 1920 пог.м,
  - укладка армированных полипропиленовых труб 1920 пог.м,
  - восстановление вскрытых полов 140 кв.м,
  - укладка напольной плитки 140 кв.м.
- 1.3. Замена травмоопасной напольной плитки перед пожарными/подвальными выходами из домов на нескользящую (демонтаж старой напольной плитки и укладка новой) 90 кв.м.
- 1.4. Установка фотореле включения/выключения освещения мест общего пользования жилых домов.
- 1.5. Устранение аварийных ситуаций в сетях ГВС, ХВС и отопления - 6 случаев.

**2. Инженерное оборудование.**

- 2.1. Восстановление сопротивления изоляции теплосети, в т.ч.:
- демонтаж тротуарной плитки 9 кв.м,
  - вскрытие бетонного основания 1,8 куб.м,
  - разрытие котлована 18 куб.м,
  - работы по восстановлению сопротивления изоляции магистрального трубопровода теплосети,
  - обратная засыпка грунта с проливкой и трамбованием 18 куб.м,
  - бетонирование основания 1,8 куб.м,
  - восстановление брусчатого дорожного покрытия 9 кв.м.
- 2.2. Устранение подземной аварии на магистральном водопроводе, в т.ч.:
- определение места аварии,
  - разборка брусчатого покрытия пешеходной дорожки 4 кв.м,
  - разрытие котлована 6 куб.м,
  - установка муфты в месте повреждения трубы (трещина по сварному шву),
  - обратная засыпка котлована 6 куб.м с проливкой и трамбованием,
  - восстановление брусчатого покрытия пешеходной дорожки 4 кв.м.
- 2.3. Работы и испытания систем при подготовке к отопительному сезону, включая ремонт теплообменников системы ГВС, ремонт насоса и гидравлические и температурные испытания системы отопления.
- 2.4. Перекладка сети наружного освещения из щитовой Торгово-Административного Центра в щитовую строения 14 и ремонт повреждённых участков, в т.ч.:
- разрытие траншей под укладку кабелей 40 пог.м и устройство проходов под дорогой и пешеходными дорожками,
  - укладка кабеля для наружного освещения в траншеях и по строению 14 - 100 пог.м,

- переключение кабельных линий из щитовой ТАЦ в щитовую строения 14 с установкой нового электрощита.

2.5. Ремонт канализационной насосной станции, в т.ч.:

- откачка ила 14 куб.м,
- замена задвижек 4 шт.,
- устройство механизма подъёма мусорудерживающей корзины,
- демонтаж, ремонт (перемотка обмоток), монтаж двух канализационных насосов,
- установка собственного, не зависящего от ТАЦ, щита управления и электросчётчика.

2.5.1. Закупка запасного канализационного насоса.

2.6. Ремонт шлагбаума.

### **3. Благоустройство территории комплекса.**

3.1. Ремонт тротуаров и дорожек 60 кв.м:

- разборка брусчатого покрытия,
- восстановление основания,
- замена повреждённых плиток,
- восстановление брусчатого покрытия.

3.2. Посадка деревьев, кустарников, цветов и уход за ними:

- деревья (березы, клены, липы, яблони, вишни и др.) – 75 шт.,
- кустарники (сирени, рябинники, можжевельники и др.) – 320 шт.,
- цветы в открытый грунт и в вазоны – 3790 шт.,

3.3. Устройство газонов и восстановление травяного покрова - 1200 кв.м:

- очистка и разравнивание территории,
- отсыпка и разравнивание плодородного грунта,
- посев семян, присыпка и трамбование, полив.

3.4. Ландшафтное оформление круговых площадок 336 кв.м с устройством декоративных дорожек из природного камня 10 пог.м.

3.5. Закупка, сборка и установка садовых скамеек 10 шт.

3.6. Устройство новых дорожек из тротуарной плитки 14 кв.м.

3.7. Покраска фонарных столбов и колодезных люков.

### **4. Строение 14.**

4.1. Устройство пристенного дренажа строения 14 (между выходами) - 60 погонных метров, в т.ч.:

- демонтаж тротуарной плитки 50 кв.м,
- раскопка траншеи 130 куб.м,
- вывоз грунта со строительным мусором 120 куб.м,
- вскрытие примыкания перекрытия к стене с последующей заделкой 25 пог. м,
- укладка дренажной трубы 60 пог.м,
- устройство дренажных колодцев 2 шт. (установка колодцев, прокладка водоотводных труб, установка и подключение дренажных насосов),
- обратная засыпка щебень/песок/грунт 14/45/60 куб.м,
- восстановление пешеходных дорожек 50 пог.м,
- восстановление газонов 250 кв.м.

4.2. Устройство пристенного дренажа выездного пандуса строения 14, в т.ч.:

- разборка отмостки 30 пог.м,
- вскрытие бетонного основания 24 кв.м,
- разрытие траншеи 18 куб.м,
- гидроизоляция стыка стены пандуса и перекрытия,
- прокладка дренажной трубы 30 пог.м,
- обратная засыпка грунта,
- восстановление бетонного основания и отмостки.

4.3. Ремонт въездных ворот.

## **5. Прочие работы.**

5.1. Ремонт помещений (90 кв.м) для офиса ТСЖ, круглосуточной технической службы и службы охраны:

- устройство полов (песчаная подсыпка 10 куб.м, стяжка под полы 6,3 куб.м, укладка керамогранитной плитки 90 кв.м),
- устройство перегородок из гипсокартона 59 кв.м,
- шпаклевание и окраска стен и потолков 320 кв.м,
- установка входных и межкомнатных дверей 7 шт.,
- установка сантехоборудования,
- комплекс электромонтажных работ.

## **6. Работы, выполняемые регулярно.**

6.1. Уборка мест общего пользования в жилых домах 2495 кв.м, подземной автостоянке 2810 кв.м, очистка от снега кровель 6000 кв.м, удаление наледей и сосулек.

6.2. Уборка территории и уход: газоны 9800 кв.м, дороги, тротуары, отмостки общей площадью 10080 кв.м.

6.3. Текущие профилактические, регулировочные (в соответствии с графиком ППР) и ремонтные работы, устранение возникающих аварийных ситуаций.

6.4. За отчетный период круглосуточной технической службой выполнено 342 заявки, поступившие от жителей комплекса, в т.ч.:

- 283 по обслуживанию жилых домов,
- 59 по обслуживанию территории комплекса и инженерных коммуникаций.

### ***Работы, планируемые к выполнению силами сотрудников ТСЖ и подрядных организаций в период с июня по май 2012 года.***

1. Ремонт силовых кабелей, подводимых в электрощитовые жилых домов.
2. Ремонт цокольных фасадов жилых домов.
3. Оборудование открытых парковочных площадок для автомобилей (на 16 и 8 машиномест) вдоль проездов между домами 1-2 и 4-9 (после принятия решения).
4. Устройство системы водоотведения по периметру въездных пандусов строения 14.
5. Благоустройство, включая обустройство беседки, и озеленение территории комплекса.
6. Ремонтно-восстановительные работы по наружному освещению территории ЖК.
7. Проведение отделочных работ внутри подземной автостоянки (при отсутствии протечек и на основании принятого решения по видам отделочных работ).
8. Ремонт или замена наружных дверей входных групп, устранение проблемы конденсирования влаги на окнах и стенах входных групп строения 14.
9. Проведение гидроизоляционных работ по устранению выявляемых протечек по периметру строения 14.
10. Устройство дорожки по периметру комплекса.
11. Гидроизоляция площадок под кондиционеры на крышах жилых домов.
12. Регулировка работы вытяжной вентиляции.
13. Устройство на крышах домов №1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11 переходных лестниц на другие уровни.
14. Окраска ограждений на крышах жилых домов (по необходимости).
15. Устройство водоотводного канала возле дома №7 для отсечения дождевой воды от дома №7 (самая низкая точка в комплексе).
16. Устройство системы автоматизированного полива центральной зоны территории ЖК.
17. Устройство водоотвода с центральной площади.
18. Устройство подпорной стенки вдоль водостока между домами №7 – 8.
19. Ремонт дорог и тротуаров (в местах проседания и повреждения).
20. Закупка контейнеров для сбора мусора и установка их у подъездов жилых домов.
21. Устройство изолированной площадки под мусорные контейнеры 0,8 куб.м.

22. Ремонт фонтана.
23. Проработка вопроса по системе пожарной сигнализации в подземной автостоянке.
24. Проработка вопроса по системе дымоудаления в подземной автостоянке.

### *Справка по текущим судебным делам ТСЖ «12 месяцев»*

За прошедший период ТСЖ «12 месяцев» участвовало в 10 и продолжает участвовать в 9 судебных процессах:

#### **1. Взыскание задолженности с должников по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг:**

- по иску ТСЖ «12 месяцев» к Порхуну А.Н. о взыскании задолженности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей и взносов в размере 1 092 706,51 руб. Дело находится на стадии рассмотрения в Коптевском районном суде г. Москвы после проведения бухгалтерско-экономической экспертизы деятельности ТСЖ по ходатайству представителей Порхуна А.Н. Ближайшее судебное заседание назначено на 05.06.2012г.

- по иску ТСЖ «12 месяцев» к Кайлю Е.В. о взыскании задолженности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей и взносов в размере 369 683,94 руб. 15 июня 2011г. федеральным судьей Гагаринского районного суда г. Москвы Бабенко О.И. было вынесено решение об удовлетворении исковых требований ТСЖ в полном объеме.

Решение вступило в силу 09 августа 2011г. Деньги перечислены на расчетный счет ТСЖ «12 месяцев». В настоящее время за Кайлем Е.В. задолженностей по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей и взносов нет.

- по иску ТСЖ «12 месяцев» к Горбачевой И.П. о взыскании задолженности по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей и взносов в размере 1 082 972,27 руб.

01 августа 2011г. федеральным судьей Гагаринского районного суда г. Москвы Бабенко О.И. было вынесено решение об удовлетворении исковых требований ТСЖ в полном объеме.

19 августа 2011г. представителем Горбачевой И.П. была подана кассационная жалоба на решение Гагаринского районного суда. Однако Московский городской суд при рассмотрении кассационной жалобы не нашел оснований для отмены решения Гагаринского суда и оставил его в силе.

В настоящее время дело находится на стадии исполнительного производства в Гагаринском отделе службы судебных приставов г. Москвы.

#### **2. Кроме этого, ТСЖ участвует в судах о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения в цоколях домов №№ 2, 7, 8, 9 в Одинцовском городском суде МО:**

- в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, в деле по иску гр. Лобовкина Е.А. к ООО «ВеГа-Риэлти» и АНОВПОА «Международный университет в Москве», где ТСЖ выступило от имени всех собственников помещений ЖК «12 месяцев» в защиту права общей долевой собственности.

Решением суда от 29.03.2012г. иск Лобовкина Е.А. был удовлетворен. Суд счел достаточными доказательства (а именно договор переуступки прав требования по договору инвестирования, заключенному ООО «ВеГа-Риэлти» и Рядновым О.В., а также квитанции к приходно-кассовым ордерам), представленные Лобовкиным Е.А. для того,

чтобы удовлетворить требования о признании его права собственности на цокольные помещения в домах № 2, 7, 8 и 9. Однако суд не принял во внимание доводы ТСЖ о наличии в этих помещениях общих коммуникаций, а также всю техническую и проектную документацию, которой подтверждается статус этих помещений, как вспомогательных, и в удовлетворении требований ТСЖ о признании данных помещений общей долевой собственностью было отказано.

В настоящее время дело находится на апелляционной стадии рассмотрения (подана апелляционная жалоба);

- **в качестве третьего лица** по иску жителей дома № 2 к ООО «ВеГа-Риэлти» о признании права общей долевой собственности на цокольное помещение в доме № 2. Ближайшее слушание назначено на 31.05.2012г.;

- **в качестве третьего лица** по иску жителей дома № 7 к ООО «ВеГа-Риэлти» о признании права общей долевой собственности на цокольное помещение в доме № 7. Ближайшее слушание назначено на 31.05.2012г.;

- **в качестве третьего лица** по иску жителей дома № 8 к ООО «ВеГа-Риэлти» о признании права общей долевой собственности на цокольное помещение в доме № 8. Слушание по делу приостановлено до решения в апелляционном суде дела по иску Лобовкина Е.А. к ООО «ВеГа-Риэлти» и АНОВПОА «Международный университет в Москве» о признании права собственности на цокольные помещения, расположенные в том числе в доме № 8;

- **в качестве третьего лица** по иску жителей дома № 9 к ООО «ВеГа-Риэлти» о признании права общей долевой собственности на цокольное помещение в доме № 9. Ближайшее слушание назначено на 31.05.2012г.;

- **в качестве истца** по делу о признании недействительным (ничтожным) договора инвестирования, заключенного между ООО «ВеГа-Риэлти» и Рядновым О.В. (на спорные помещения в домах №№ 2, 7, 8, 9). Дело находится на стадии предварительного рассмотрения. Ближайшее слушание назначено на 31.05.2012г.

### **3. Также ТСЖ продолжает участвовать в деле № А40-115962/09-70-434Б о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ВеГа-Риэлти»:**

По состоянию на 27.05.2012 г. указанное дело находится на следующей стадии рассмотрения:

#### **Процедура банкротства – наблюдение.**

- 13 марта 2012 г. требования ТСЖ «12 месяцев» были включены в реестр требований кредиторов Должника. Судебно-почерковедческой экспертизой было установлено, что в ряде актов об исполнении финансовых обязательств и приеме – передачи недвижимого имущества имеются поддельные подписи, выполненные за Румянцеву Е.В. и Зырянова А.Г. другими лицами.

- 10 мая 2012 г. определением суда оставлено в силе собрание кредиторов от 10 апреля 2012 г. по вопросу избрания нового временного управляющего ООО «ВеГа-Риэлти».

- 11 мая 2012 г. определением суда признано недействительным первое собрание кредиторов, проведенное 16 марта 2012 г.

- 15 мая 2012 г. назначен временным управляющим Зайцев Юрий Иванович (вместо Поджио А.В.).

Таким образом, достигнута основная цель – назначен новый временный управляющий Зайцев Ю.И., который должен добросовестно исполнять обязанности и

стремиться к достижению наиболее выгодного для кредиторов результата процедуры банкротства ООО «ВеГа-Риэлти».

На 25 мая 2012г. было назначено рассмотрение вопроса о предоставлении Зайцеву Ю.И. документов, необходимых для проведения финансового анализа должника. Документы истребованы у Дубровиной Г.З., как руководителя Должника. 25.05.2012г. Дубровиной Г.З. документы в суд не представлены.

Также 25 мая назначена дата рассмотрения финансового анализа – 13 июня 2012г. По результатам рассмотрения финансового анализа, судом будет решен вопрос о введении следующей процедуры банкротства в отношении ООО «ВеГа-Риэлти». Таким образом, возможно, будет завершена процедура наблюдения – первая стадия банкротства.

22 мая 2012 г. рассматривались апелляционные жалобы (поданные Должником – ООО «ВеГа-Риэлти» и кредитором ЗАО «ОСК «ОСК») на определение от 19 марта 2012 г. о включении в реестр кредиторов требований ТСЖ «12 месяцев». Решение суда первой инстанции оставлено в силе, ТСЖ включено в реестр кредиторов третьей очереди с суммой требования 8 331 072 руб.

На 15 июня 2012 г. назначено рассмотрение вопроса о процессуальном правопреемстве в части перехода прав кредиторов Куцева, Ярошевского, Свистунова, Пискаревой к ЗАО «ОСК».

За истекший период (с февраля 2012 г. по настоящее время) состоялось более 20 судебных заседаний по данному делу. Результатом указанных заседаний, а также действий, предпринятых кредитором Колобовым В.Г., кроме изложенного выше, явилось следующее:

Дубровиной Г.З. было отказано в обжаловании и пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам судебных актов, вынесенных по ее заявлению как кредитора Должника, которыми предписано рассмотрение требования Дубровиной Г.З. в следующей процедуре банкротства.

Проведенными собраниями и многочисленными требованиями достигнуто отстранение Поджио А.В. и назначение нового временного управляющего Должника.

Практически все заявления Дубровиной Г.З. и ее сторонников оставлены без удовлетворения.

#### **4. Претензионная работа:**

Продолжается работа по взысканию задолженностей по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей и взносов с неплательщиков.

Так, в конце апреля 2012г. направлены претензии:

- в адрес АНОВПОА «Международный университет в Москве» с требованием погасить задолженности по коммунальным и эксплуатационным платежам и взносам за квартиры № 1 и № 7 в доме № 2, квартиру № 4 в доме № 3, квартиру № 4 в доме № 4, квартиры № 4 и № 7 в доме № 11 - в размере 671 218,97 руб.;

- в адрес АНОВПОА «Международный университет в Москве» с требованием погасить задолженности по коммунальным и эксплуатационным платежам и взносам за машиноместа №№ 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.8, 3.11, 3.12 – в размере 105 032,24 руб.;

- в адрес Ковачевича Божо в Хорватию с требованием погасить задолженности по коммунальным и эксплуатационным платежам и взносам за квартиры № 7 и № 8 в доме № 2, квартиры № 7 и № 8 в доме № 11 - в размере 1 484 665,69 руб.

**Начисления по финансовому плану (смете) и их оплата за период  
с 01 мая 2011 г. по 30 апреля 2012 г.**

Статьи расходов	Долги собственников на 1.05.2011 г.(руб.)	Начислено по фин. плану за период с 1.05.2011 г. по 30.04.2012 г.(руб.)	Оплачено собственниками с 1.05.2011 г. по 30.04.2012 г.(руб.)	Долги собственников на 30.04.2012 г.(руб.)
Текущая деятельность	7 639 076	13 494 714	12 459 072	8 674 718
Устранение строительных дефектов, благоустройство, целевой взнос (в т.ч. предшествующих периодов)	3 223 168	1 207 777	1 871 783	2 559 162
Содержание паркинга	575 650	1 035 295	889 836	- 721 109
Транзит эл/эн	4 967	8 098	9 200	3 865
Вывоз ТБО	27 825	299 429	247 922	79 332
Доп. услуги	3 129	18 000	12 543	8 586
ХВС, Вода для ГВС, Водоотведение (ХВС+ГВС)	79 707	667 082	618 329	128 460
ХВС парковка	804	4 090	213	4 681
Электроэнергия МОП	-44 005	314 986	336 156	-65 175
Эл. эн. кв./цок. с потерям	452 790	1 896 171	1 724 431	624 530
Эл. эн. парковки	38 381	86 303	70 590	54 094
Отопление	1 700 398	3 324 000	3 116 774	1 907 624
Подогрев воды для ГВС	38 230	416 066	417 148	37 148
Резервный фонд	849 046	3 612 325	3 006 621	1 454 750
<b>Итого:</b>	<b>14 589 166</b>	<b>26 384 335</b>	<b>24 780 618</b>	<b>16 192 884</b>

**Исполнение финансового плана (сметы) за период с 01 мая 2011 г. по 30 апреля 2012 г.**

Статьи расходов	Актив на 01.05.11 г.(руб.)	Поступило ден.средств с 01.05.11 по 30.04.12(руб.)	Фактически израсходовано с 01.05.11 по 30.04.12(руб.)	Актив на 30.04.12 г.(руб.)
<i>Текущая деятельность</i>	-3 419 773	12 459 072	12 400 277	-3 360 978
<i>Целевой взнос (в т.ч.предшествующих периодов)</i>	6 037 892	1 871 783	1 938 637	5 971 038
<i>Содержание паркинга</i>	1 287 626	889 836	412 512	1 764 950
<i>Транзит эл/эн</i>	3 934	9 200		13 134
<i>Вывоз ТБО</i>	-50 653	247 922	294 700	-97 431
<i>Доп. услуги</i>	-13 729	12 543	6 650	-7 836
<i>ХВС, ХВС для ГВС, Водоотведение (ХВС+ГВС)</i>	-122 947	618 329	725 546	-230 164
<i>ХВС паркинга</i>	-804	213	4 090	-4 681
<i>Электроэнергия МОП</i>	33 543	336 156	314 885	54 814
<i>Эл. эн. кв./цок. с потерями</i>	-493 803	1 724 431	1 924 461	-693 833
<i>Эл. эн. паркинга</i>	-38 382	70 590	86 302	-54 094
<i>Отопление</i>	-1 685 390	3 116 774	3 338 682	-1 907 298
<i>Подогрев воды для ГВС</i>	-61 572	417 148	476 396	-120 820
<i>Эл. диз.</i>	-32 326			-32 326
<i>Резервный фонд</i>	965 474	3 006 621	2 872 791	1 099 304
<b>Итого:</b>	<b>2 409 090</b>	<b>24 780 618</b>	<b>24 795 929</b>	<b>2 393 779</b>
<b>Вне сметы</b>	Поступила оплата за эл.генератор	500 000		500 000
	Поступили % на р/сч	44 232	4 507	48 739
	Неопознанные платежи собственников	37 143		21 394



**Отчет по исполнению сметы на обслуживание и ремонт подземного паркинга**

за период с 01 мая 2011 г. по 30 апреля 2012 г.

	Сумма (руб.)
<b>Неиспользованный остаток на 01.05.2011 г.*</b>	<b>1 248 440</b>
<b>Оплачено собственниками за период с 01.05.2011 по 30.04.2012 г.*</b>	<b>960 639</b>
<b>Понесенные расходы:</b>	<b>502 904</b>
1. ЗП и взносы с ЗП работника, обслуживающего паркинг	298 080
2. ХВС паркинга	4 090
3. Электроэнергия паркинга	86 302
4. Ремонт ворот	8 500
5. Устройство дренажа	79 684
6. Ремонт входов в паркинг	15 286
7. Содержание паркинга (расходные материалы)	10 962
<b>Остаток на 30.04.2012 г.*</b>	<b>1 706 175</b>

\* в том числе ХВС и эл.энергия паркинга