

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «ДУБКИ» о проделанной работе
общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ»
и собственникам помещений здания по адресу:
г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 за 2024 год.

- I. Общая информация.
- II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2024 году на содержание общего имущества и его ремонт, коммунальные и иные услуги. Расходы по остатку денежных средств на расчетном счете в 2024 году.
- III. Текущие платежи на содержание общего имущества и ремонт, коммунальные и иные услуги в 2025-2026 годах.
- IV. Текущие задачи на 2025-2026 годы.

I. Общая информация.

Товарищество собственников жилья «ДУБКИ» — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в здании по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 (далее Здание или многоквартирный жилой комплекс «Дубки»), созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества в Здании, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в здании.

Руководство деятельностью ТСЖ «ДУБКИ» в 2024 году осуществлялось Правлением товарищества. Состав Правления ТСЖ «ДУБКИ»:

- 1. Хольнов Алексей Игоревич;
- 2. Свахина Наталья Николаевна;
- 3. Сабина Дмитрий Валерьевич;
- 4. Лётин Михаил Анатольевич;
- 5. Никуленко Олег Олегович.

Отчет правления ТСЖ «ДУБКИ» о проделанной работе за 2023 год был принят общим собранием членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания, очная часть которого прошла 19 июня 2024 года (протокол №48 от 04 октября 2024 г.).

Председатель правления ТСЖ «ДУБКИ» Хольнов Алексей Игоревич.

Свидетельство о государственной регистрации от 08.02.2006 года №1065047007816.

Почтовый адрес ТСЖ «ДУБКИ» - 141407, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, корп. 2.

Официальный сайт в сети Интернет www.tsj-dubki.ru

Режим работы: ежедневно по рабочим дням с 9 до 18 часов.

Диспетчерская: круглосуточно, телефон 8-495-544-49-11, 8-498-600-34-11.

Часы приема жителей:

Председатель Правления ТСЖ «ДУБКИ»: вторник с 9 до 10 часов, четверг с 10 до 13 часов.

Бухгалтерия: четверг с 9 до 19 часов.

Управляющий: понедельник-пятница с 09.30 до 17.30 часов.

Главный инженер: понедельник-пятница с 08 до 17 часов.

Паспортный стол: четверг с 11 до 19 часов (прием документов до 18.30), пятница с 15 до 18 часов.

Обед: с 13 до 14 часов.

В 2024 году завершилось разбирательство в судебных инстанциях важных споров, имеющих отношение к:

- начислению платы за отопление – о необходимости поверки прибора учета тепловой энергии на корпусе 2 для расчета платы(дело 2-6375/2022);
- выполнение предписаний Госжилинспекции МО от 11 июля 2019 года, в которых отражены вопросы по начислению коммунальных услуг и содержанию общего имущества на части Здания – корпус 2 (дело 2-4553/2022).

Иски по указанным вопросам подавались:

- Васильевым А.И., жителем кв.48 корп.2, представляющего интересы своей супруги Васильевой Н.Е., собственницы этого жилого помещения,
- Государственной жилищной инспекцией Московской области, в суде апелляционной инстанции к Госжилинспекции МО присоединялась в процесс прокуратура Московской области, которая отказалась от своих требований и ходатайствовала в суд о возврате своего представления без рассмотрения по существу.

Судебный спор разрешен исходя из того, что наше Здание, расположенное по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 – **это один многоквартирный дом, в связи с эти все расчеты платы на содержание общего имущества, капитального ремонта и коммунальных услуг производится исходя из единства Здания.**

Конфликтный спор возник в уже далеком 2019 году, когда по иску Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 в Химкинском суде рассматривалось дело по соответствию Устава ТСЖ «Дубки» действующему законодательству.

С истцов взысканы судебные расходы в пользу ТСЖ «ДУБКИ»:

- по начислению платы за отопление – о необходимости поверки прибора учета тепловой энергии на корпусе 2, взыскано с Васильева А.И. 45 000 рублей. По данному иску предстоит в 2025 году взыскать в пользу ТСЖ «Дубки 50 000 рублей штрафа с Службы судебных приставов и с Васильева А.И. 124 тыс. рублей за осуществление поверки приборов учета тепловой энергии на части Здания - корпус 2;
- по выполнению предписаний Госжилинспекции МО от 11 июля 2019 года с Госжилинспекции МО 40 000 рублей; по Васильеву А.И. заседание состоится 28 апреля 2025 года.

Учитывая постоянные судебные разбирательства, правление ТСЖ «ДУБКИ» оформило технический план на Здание и передало его на регистрацию в Росреестр для получения одного кадастрового номера, к которому будут привязаны все кадастровые номера всех помещений Здания.

Дополнительно сообщаем, что наш один многоквартирный дом имеет шесть почтовых адресов по количеству корпусов в доме, в которых есть помещения, находящиеся в собственности физических и юридических лиц.

Каждое помещение в нашем доме, находящееся в собственности, имеет уникальный кадастровый номер и лицевой счет, состоящий из номера корпуса и номера квартиры.

II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений в 2024 году на содержание общего имущества, его ремонт, коммунальные и иные услуги.

Правлением ТСЖ «ДУБКИ» 04 апреля 2024 года были приняты сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2024-2025 годы.

Смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации здания по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 на 2024-2025 годы была утверждена решением общего собрания собственников помещений Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и членов ТСЖ «ДУБКИ» от 04 октября 2024 года Протокол №48. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 октября 2024 года на календарный год.**

В связи с этим в течение 2024 года с **01 октября** для собственников жилых помещений **размер обязательных платежей** на содержание общего имущества был изменен:

- плата на техническое обслуживание общего имущества - с **43 рублей 98 копеек** на **44 рубля 97 копеек** с одного кв.м. квартиры.

С 01 октября 2024 года были изменены платы:

- плата за телевидение – **120 рублей 00 копеек** с помещения.

Наше здание имеет в своем составе индивидуальный тепловой пункт (ИТП), относящиеся к общему имуществу всех собственников помещений Здания, в котором размещено оборудование, с помощью которого ТСЖ «ДУБКИ» самостоятельно осуществляет производство коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.

Дополнительно отдельная плата за содержание ИТП не взимается, расходы на содержание теплового пункта учитываются в общей смете расходов по управлению и эксплуатации Здания в п.7 Ремонтные работы, а именно в составе раздела Плана ремонтных работ на МКД «Дубки» в 2024 году в размере 321 500 рублей.

Установленный общим собранием размер обязательных платежей на содержание общего имущества был ниже на **16,4%** от цен для многоквартирных домов, аналогичной степени благоустроенности, установленных Администрацией го Химки:

с 01 июля 2024 года Постановлением Главы городского округа Химки №1069 от 28 июня 2024 года, действующего, на:

- содержание и текущий ремонт жилого помещения, составлявший сумму в размере 45 рублей 66 копеек за 1 кв.м. и дополнительно 8 рублей 15 копеек за 1 кв.м. по обслуживанию ИТП, всего **53 рубля 81 копейка**;

- плата за обслуживание домофонного устройства **72 рубля 58 копеек** с помещения.

При этом перечень услуг, предоставляемый ТСЖ «ДУБКИ» собственникам помещений больше, чем регламентировано законодательством, включая:

- частота и объем работ по уборке придомовой территории и внутренних мест общего пользования, превышающий минимальный перечень услуг по обслуживанию многоквартирных домов, установленный Правительством РФ,

- обслуживание пропускной системы автотранспорта и людей на придомовую территорию,

- услуги консьержей в подъездах,

- обслуживание и ремонт видеонаблюдения,

а также услуги собственной круглосуточной диспетчерской службы.

Дополнительные расходы ТСЖ «ДУБКИ» покрываются за счет доходов от использования субъектами предпринимательской деятельности или физическими лицами общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки»:

- реклама на фасадах Здания;

- сдача помещений в аренду;

- предоставление услуг въезда-выезда с придомовой территории или платных машиномест.

Общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещения Здания представлены следующие отчеты:

1. Отчет о движении денежных средств в 2024 году;

2. Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2024 год;
3. Отчет по доходам и расходам за дополнительные услуги в 2024 году, об использовании денежных средств за счет единовременного взноса, об использовании денежных средств по начислениям за телевидение;
4. Отчет по расходам денежных средств по остатку с расчетного счета на 2024 год;
5. Сводная таблица по коммунальным услугам за 2024 год.

Всего в 2024 году было собрано денежных средств от использования общего имущества в размере **4 706 535 рублей**. Данный показатель ниже на 8% чем ТСЖ «ДУБКИ» собрало в 2023 году.

Полученные денежные средства израсходованы на заработную плату консьержей нашего дома и налогов с нее в размере 4 116 170 рублей, и использованы на снижение бремени расходов на содержание общего имущества нашего дома для жилых помещений в размере 1,58 рублей/кв.м. ежемесячно в течение 2024-2025 годов.

Сборы по дополнительным доходам могли быть еще больше если бы не ликвидация двух арендных площадей в корпусе 3, которое произошло в 2019 году по жалобе собственников нашего Здания. Сумма недополученных средств в 2024 году составила более 500 тыс.рублей.

Прямой ущерб по неполучению денежных средств ТСЖ «ДУБКИ» с 2019 года после ликвидации данных площадей составил 2,6 млн. рублей.

Отсутствие денежных средств по ликвидированным арендным помещениям приводит к повышению платы по содержанию общего имущества для всех собственников Здания, а также вынуждают собственников помещений здания в отсутствии свободных денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Дубки», оплачивать необходимый срочный капитальный ремонт.

Именно поэтому в ноябре 2023 года был проведен дополнительный сбор денежных средств на срочный капитальный ремонт лифтового оборудования нашего дома в размере 233 тыс.рублей.

В рамках претензионной работы через подачу заявления на выдачу судебных приказов 3 собственника погасили свою задолженность по дополнительным сборам на капитальный ремонт лифтового оборудования.

Однако имеются собственники в нашем Здании, которые до сих пор не погасили дополнительный сбор на срочный капитальный ремонт, общее количество не оплативших капитальный ремонт составляет 12 человек.

По Семи должникам за капитальный ремонт, отменившим судебные приказы, уже состоялись решения первой инстанции в пользу ТСЖ «Дубки», из них один должник сумел в суде доказать, что он произвел оплату дополнительного сбора денежных средств на капитальный ремонт. По пяти должникам еще предстоят судебные заседания. Два решения вступили в силу. Четыре должника подали апелляционные жалобы, которые рассматриваются в настоящее время.

В ходе работы по обслуживанию Здания, как видно из Отчета по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2024 год, фактические затраты чуть меньше плановых показателей на 213 тыс.рублей, а именно **29 130 857 рублей**.

Рост расходов на содержание Здания в 2024 году был небольшим, но обусловлен ростом уровня инфляции, которая приводит к росту цен на расходные материалы, стоимость услуг подрядных организаций и банков, а также имеющемуся ростом расходов на заработную плату персонала.

Ремонтные работы по плану на 2024 года, превышающие сметную сумму по ст.7 сметы расходов на управление и эксплуатацию здания были превышены на 357 тыс.рублей и включены в Отчет по расходам денежных средств по остатку расчетного

счета жилого комплекса «Дубки». Кроме того в данный отчет включены юридические расходы на взыскание дополнительного сбора денежных средств на капитальный ремонт здания в размере 329 тыс.рублей.

Отчеты за 2024 год размещены на сайте ТСЖ «ДУБКИ».

Структура расходов подробно описана. Расходы, произведенные на управление и эксплуатацию многоквартирного жилого комплекса «Дубки», позволили содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов и постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Техническая служба ТСЖ «ДУБКИ» подготовила Отчет по ремонтно-восстановительным работам, выполненным на инженерно-технических системах и работам по благоустройству придомовой территории в 2024 году.

Из наиболее значительных работ, выполненных в 2024 году, кроме непосредственно работ, связанных с профилактическими работами, необходимо отметить следующие:

1. Ремонт фасада здания по разрушенному кирпичу (10м²), ремонт трещин вшиванием арматуры на фасаде здания в кирпичную кладку, ремонт парапетов на кровле.
2. Штукатурка и покраска стен и потолка, лифтовых холлов и коридоров 1665м² и штукатурка и покраска фасада здания 2075м².
3. Текущий ремонт лифтового оборудования:
корпус 1:
 - замена шкива ограничителя скорости в г/п 630кг корп. 1;
 - замена канатоведущего шкива в г/п 400кг корп. 1;корпус 2:
 - замена силового реверсивного пускателя 110В 63А в г/п 630кг корп. 2 под. 4.
4. Устранение протечек путем инъекций из нежилых помещений, заделка спецраствором и устройство гидроизоляции в корпусе 3:
 - потолок в гаражном боксе 82, 83 - 50м².
5. Подготовка здания к эксплуатации в осенний-зимний период:
 - чистка и промывка теплообменников – 9 шт.;
 - чистка и промывка грязевиков – 19 шт.;
 - проверка манометров - 94 шт.;
 - ремонт насоса ГВС корп. 2 зона 2 – 2шт.;
 - ремонт насоса ХВС корп. 1 зона 2 – 1шт.;
 - замена пускателя – 1 шт.;
 - замена термометров – 30 шт.;
 - ремонт трансформера – 1шт. и плат управления трансформера – 4 шт.;
 - замена частотника на корпус 1 зона 2 ХВС – 1 шт.
 - программирование температурного графика, диагностика и наладка температурных датчиков;
 - проверка ОДПУ по воде – 1 шт.;
 - замена некоторых участков труб ГВС и восстановление теплоизоляции – 4 пог./м;
6. Ремонт и замены в системе видеонаблюдения:
 - видеорегистратор гибридный – 2 шт.;
 - видеокамера – 10 шт.;
 - жесткий диск 4Тб – 1 шт.
7. Ремонт резинового покрытия на детской площадке 3м².
8. Ремонт асфальта на придомовой территории 4м².
9. Замена пружины в шлагбауме – 2шт., замены стрелы шлагбаума – 1шт.
10. Ремонт секционных ворот в гараж:
 - замена тросов со стороны ГИБДД 1 этаж, подвал;
 - замена привода секционных ворот со стороны ГИБДД подвал;
 - замена привода секционных ворот со стороны ул. Лавочкина подвал;

- замена платы блока управления A924 SP105B со стороны ул. Лавочкина подвал.

По пункту 4 из отмеченных работ обращаем внимание членов ТСЖ «Дубки» и собственников помещений Здания, что для полноценного устранения протечек в гараж 1 этажа необходимо выполнить наружные работы капитального характера – убрать в месте определенном экспертом элементы благоустройства внутреннего двора, уложить мембрану на очищенную от грунта питу перекрытия и восстановить благоустройства внутреннего двора.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», и постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 у ТСЖ «ДУБКИ» имеется свой сайт в сети Интернет, на котором можно узнать все последние новости нашего ТСЖ и ознакомиться с Отчетами ТСЖ «ДУБКИ». Информация на сайте постоянно обновляется.

По расчетам за коммунальные услуги ТСЖ «ДУБКИ» на 31 декабря 2024 года не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими коммунальными организациями - ПАО «Мосэнергосбыт», ООО «ТСК Мосэнерго», ОАО «Химкинский водоканал» ООО «Сергиево-Посадский РО», кроме задолженности за декабрь 2023 года.

За 2024 год было оплачено поставщикам коммунальных ресурсов – **26 115 974 рубля.**

На основании п.54 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», расчет платы за отопление производился по **формуле 18(1)** Приложения №2 вышеуказанного Постановления, с учетом установленных индивидуальных приборов учета тепловой энергии, в нескольких жилых помещениях Здания.

Расчеты за горячее водоснабжение производились по формуле 20 и 20(1) Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354.

Показания общедомовых приборов учета и ежемесячный расчет размера плат публикуется на сайте www.tsj-dubki.ru.

Начисления размера платы за отопление и подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения в ТСЖ «ДУБКИ» и объемы коммунальных ресурсов, выставленных в счетах ОАО «ТСК Мосэнерго» и ПАО «Мосэнергосбыт», не совпали на 478 Гкал.

В связи с этим, начисления собственникам помещений платы за отопление и горячее водоснабжение в 2024 году были больше, чем суммы, выставленные по счетам ООО «ТСК Мосэнерго» и ПАО «Мосэнергосбыт» на 1 647 109 рублей.

Правление ТСЖ «Дубки» приняло решение сделать перерасчет платы за отопление по итогам начислений платы за 2024 года. Перерасчет выполнен в платежных квитанциях января 2025 года из расчета 43,27 рублей на квадратный метр. Отчет по перерасчету размещен на сайте в разделе Показания общих приборов учета за январь 2025 года.

Начисления собственникам помещений за электроснабжение в 2024 году равнозначны суммам выставленным по счетам ПАО «Мосэнергосбыт».

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2024 году равнозначны суммам выставленным по счетам ОАО «Химкинский водоканал».

Результаты 2024 года показывают, что расчеты правления ТСЖ «ДУБКИ» по установлению размера платежей на коммунальные услуги оказались верными, и мы смогли компенсировать наши расходы в 2024 году за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение ресурсоснабжающим организациям.

Необходимо отметить, что на 31 декабря 2024 года общая сумма задолженности за собственниками многоквартирного жилого комплекса «Дубки», включая нежилые помещения, выросла по отношению к 31 декабря 2023 г. и составила около **7 857 420 рублей**.

В 2024 году правление проводило работу по взысканию задолженностей через суд, не принимая во внимание судебные дела по дополнительному сбору на капитальный ремонт лифтового оборудования. Было подано 8 заявлений в суд о вынесении судебных приказов в отношении собственников – должников. По 5 заявлениям должники погасили свои долги. Три судебных приказа было отменено.

По одному должнику было направлено заявление в суд о взыскании задолженности. Состоялось решение первой инстанции. Сумма долга с судебными расходами была взыскана. Причем данный должник является злостным неплательщиком услуг ТСЖ «Дубки», это уже третье судебное разбирательство по трем периодам задолженности. Все долги ТСЖ «Дубки» взыскивает у него только через судебных приставов. В 2024 году для взыскания долгов судебные приставы арестовывали по заявлению ТСЖ «Дубки» у него недвижимое имущество – гараж, для его реализации на торгах.

По двум должникам будет направлено заявление в суд на судебное разбирательство уже в текущем 2025 году.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» напоминает всем собственникам многоквартирного жилого комплекса «Дубки», что согласно Гражданскому и Жилищному кодексу России, все собственники обязаны нести общедомовые расходы, утвержденные простым большинством собрания жильцов Здания.

В 2010 году правление ТСЖ «ДУБКИ» приняло Правила предоставления отдельных видов работ, выполняемых за счет средств собственников помещений. Правила устанавливают порядок формирования стоимости выполнения работ по помещениям, находящимся в частной собственности, учета заявок на выполнения данных работ, порядок их выполнения и учет поступления (распределения) средств, получаемых ТСЖ «ДУБКИ» за оказанные работы.

Работы по помещениям, находящимся в собственности граждан, осуществляются штатными сотрудниками ТСЖ «ДУБКИ».

Правила и стоимость услуг по данным правилам размещены на досках объявлений и на сайте ТСЖ «ДУБКИ».

Всего было оказано дополнительных услуг собственникам помещений Здания в 2024 году (за работы, выполненные на основании подписанных смет с жителями Здания) на сумму 124 476 рублей. Проценты по депозитам составили 300 922 рубля.

Часть полученных денежных средств были направлены на выплату премий сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ».

Выплаченные премии сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ» повышают их ответственность и заинтересованность в улучшении качества обслуживания Здания.

Кроме того, согласно условиям договора на предоставление услуг телевидения ТСЖ «Дубки» получило 174 844 рубля.

Денежные средства, полученные от депозитов и услуг телевидения, правление ТСЖ «Дубки» использует на оплату труда юристов в суде по взысканию дополнительного сбора денежных средств на срочный капитальный ремонт лифтового оборудования нашего дома с должников.

Необходимость привлечения юристов обусловлена категорическим отказом должников оплачивать дополнительный капитальный ремонт, и по всей видимости дела будут рассматриваться не только в апелляционной инстанции, но и в кассационной инстанции.

III. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2025-2026 году.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» своим решением утвердило смету доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «Дубки» в 2025-2026 годах - протокол заседания правления №1 от 03 апреля 2025 года.

К данной смете приложены:

- План благоустройства придомовой территории многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2025 год;
- План ремонтных работ по многоквартирному жилому комплексу «Дубки» г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2025 год;
- План работ по ремонту - малярные, штукатурные, плиточные работы многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2025 г;
- План расхода денежных средств по остатку с расчетного счета ТСЖ «ДУБКИ» на 2025 год.

В соответствии со ст.137 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья вправе определять смету расходов и доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме, специальные взносы и т.д. и устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

На основании данной сметы формируется размер обязательных платежей для собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на содержание общего имущества и текущий ремонт, обслуживание системы домофонов и СКПТ. Наличие данной сметы позволяет собственникам помещений проанализировать общую картину финансирования расходов по многоквартирному жилому комплексу «Дубки».

Необходимо отметить, что сформированный на основании сметы расходов размер обязательного платежа «Содержание общего имущества» для жилых помещений - **49 рублей 02 копейки**, включает затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества. В составе общего имущества также содержится и ремонтируется индивидуальный тепловой пункт (пункт 8 Сметы расходов). Расходы на внутренний пропускной контроль (консьержки) оплачивается из дополнительных доходов от использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Данный размер платежей ниже аналогичного размера платежей, установленных Администрацией г.о.Химки с 01 июля 2024 года, на 8,5%. При этом надо учитывать, что размер платы на содержание общего имущества будет изменен Администрацией го Химки в текущем году в большую сторону с 01 июля 2025 года.

Утверждаемая плата в многоквартирном жилом комплексе «Дубки» будет действовать **в период 2025-2026 годы до следующего общего собрания.**

Расходы, заложенные в смету на управление и эксплуатацию Здания на 2025-2026 годы, позволят содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов.

Вырастет плата за обслуживание системы доступа домофонов – **60 рублей** с квартиры.

Плата за телевидение (более 40 каналов) останется на прежнем уровне и составит **120 рублей** с квартиры.

Смета доходов включает в себя доходы, получаемые ТСЖ «ДУБКИ» от использования конкретными юридическими или физическими лицами общедомового имущества.

Дополнительные доходы от использования общедомового имущества складываются следующим образом:

1. Сдача в аренду технических площадей. Общий размер сдаваемых площадей на 31 декабря 2024 года составляет **214,0 кв.м.**, что меньше чем в 2019 году, так как 40 кв.м. – это ликвидированные помещения в корпусе 3 по жалобе Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 и других.

2. Плата за размещение информации на фасаде Здания. Заключено 10 договоров на предоставление данной услуги.

3. Плата за услуги въезда-выезда с придомовой территории. Заключено 19 договоров на предоставление данной услуги.

4. Плата за пользование техническими стояками и площадями интернет провайдерами и телефонными операторами. Заключено 7 договоров на предоставление данной услуги.

Планируемый объем поступления денежных средств от использования общего имущества в 2025 году составит около **5,6 млн.рублей.**

Полученные денежные средства от данных видов деятельности расходуются правлением на оплату труда консьержей и снижение бремени расходов собственников за содержание общего имущества.

VI. Первоочередные задачи на 2025 год.

На предстоящем общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений дома Правление ТСЖ «ДУБКИ» предлагает общему собранию рассмотреть следующие вопросы:

- утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии за 2024 год;
- утверждение планов работ, отмеченных в настоящем отчете общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственникам помещений Здания;
- принять решение о проведении работ капитального характера на благоустроенной кровле корпуса 3 нашего Здания;
- утвердить новую редакцию Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме по адресу г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13 (жилой комплекс «ДУБКИ»);
- избрать состав правления ТСЖ «Дубки» на новый срок.

Резюмируя выше написанное и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы, Правлением ТСЖ «ДУБКИ» намечены следующие задачи, которые должны быть решены:

1. продолжить обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами;
2. выполнить намеченные планы по благоустройству придомовой территории и ремонтным работам на 2025 год.

Председатель Правления  Хольнов А.И.

Члены правления

 Сабина Д.В.

 Свахина Н.Н.

 Никуленко О.О.

 Летин М.А.