

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «ДУБКИ» о проделанной работе
общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ»
и собственникам помещений здания по адресу:
г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и за 2019 год.

- I. Общая информация.
- II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2019 году на содержание общего имущества и его ремонт, коммунальные и иные услуги. Расходы по остатку денежных средств на расчетном счете в 2019 году.
- III. Текущие платежи на содержание общего имущества и ремонт, коммунальные и иные услуги в 2019-2020 годах.
- IV. Текущие задачи на 2020 год.

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 2019 году осуществлялось Правлением товарищества. Состав Правления ТСЖ «ДУБКИ»:

1. Хольнов Алексей Игоревич;
2. Свахина Наталья Николаевна;
3. Сабина Дмитрий Валерьевич;
4. Шагинов Олег Макарович;
5. Никуленко Олег Олегович.

На состоявшемся в июле 2019 года общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» данный состав правления ТСЖ «ДУБКИ» был вновь переизбран практически в полном составе. В голосовании по выборам в правление ТСЖ «ДУБКИ» участвовало 22 кандидата.

На общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» новым членом правления ТСЖ «ДУБКИ» был избран Лётин Михаил Анатольевич.

С июля 2019 года Шагинов Олег Макарович не является членом правления ТСЖ «ДУБКИ».

Деятельность правления ТСЖ «ДУБКИ» за период 2017-2019 годы была признана общим собранием членов ТСЖ «ДУБКИ» удовлетворительной.

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 2019 году среди членов ТСЖ «ДУБКИ» и их представителей, членов их семей, прошла большая дискуссия о том, что представляет собой наш дом, расположенный по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13.

Образовалась группа членов ТСЖ «ДУБКИ» и жителей нашего дома, которые считают, что **все корпуса в нашем доме — это отдельно стоящие здания.**

По мнению этой группы имеются нарушения закона, в том числе и при расчете платежей за коммунальные услуги в связи с тем, что Правление ТСЖ «ДУБКИ» *на основании решений предыдущих общих собраний* членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений строит свою работу исходя из того, что **все корпуса являются одним домом.**

Правление ТСЖ «ДУБКИ» отстаивает единство нашего дома на основании:

А) **одного технического паспорта БТИ** на наш дом – здание по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13;

Б) Строительство нашего дома осуществлялось **на основании одного разрешения на строительство**, выданного Администрацией г.Химки и по одному проекту, в котором закладывались единые решения по пожарной безопасности (в доме одна станция пожаротушения на все корпуса), по устройству инженерных сетей отопления, водоснабжения, водоотведения (в доме один тепловой пункт и водонасосная станция), все строительные конструкции дома расположены на **одном фундаменте**, под всеми корпусами расположен **один подвал** и строительные конструкции неразрывно связаны между собой на уровне подвала и 1 этажа;

В) Дом стоит на одном земельном участке, оформленном в общедолевою собственность собственникам помещений дома, что позволило согласовать с Администрацией города забор вдоль нашей территории, установить калитки, ворота и шлагбаум;

Г) Благоустройство придомовой территории производится по единому плану;

Д) Ремонтные работы по протечкам кровли, ремонту фасада, протечкам с внутреннего двора в гараж и корпуса 1 и 2 проводятся за счет всех собственников помещений дома;

Е) управление одним домом, одной территорией, как задумывалось архитекторами нашего дома повышает его инвестиционную привлекательность. Стоимость квартир и помещений в нашем доме выше, чем в аналогичных домах города.

Данная «дискуссия» после рассмотрения жалоб этой группы в Прокуратуре г.Химки, Госжилинспекции МО и жалоб в другие инстанции вплоть до Президента РФ переросла в исковое требование Антоновой Ю.В.(кв.184 корп.1) к ТСЖ «ДУБКИ» о признании недействительным устава ТСЖ «ДУБКИ» в части определения состава общего имущества нашего дома, так как по ее мнению корпуса нашего дома не связаны между собой и не образуют один многоквартирный дом.

В суде данные требования поддерживали представитель истца Заводов Д.Н.(кв.184 корп.1), а также жители кв.48 корп.2 Васильев А.И., кв.8 корп.2 Ким Д. и кв.123 корп.1 Ларионов Б.В.

31 октября 2019 года состоялось заседание Химкинского городского суда, который своим решением в исковых требованиях Антоновой Ю.В. отказал, при этом в решении указал, что корпуса 1-7 нашего дома являются единой строительной системой и **квалифицировал корпуса нашего дома как многоквартирный дом.**

В настоящее время Антонова Ю.В., Заводов Д.Н., Ларионов Б.В. подали апелляцию на решение Химкинского городского суда от 31.10.2019 г. Заседание Мособлсуда состоится 11 марта 2020 года.

В случае разделения нашего дома на отдельно стоящие здания последуют следующие последствия:

сократится доходная часть нашего ТСЖ «ДУБКИ» - снизятся поступления по содержанию общего имущества, как следствие сократится объем денежных средств на оплату труда, произойдет сокращение персонала,

не будет поступлений дополнительных доходов от использования общего имущества по корпусам 4, 5 и 6, как следствие необходимо будет самим жителям и собственникам оплачивать услуги консьержей,

придется расстаться с собственностью на земельный участок, который включает в себя и первую линию вдоль улицы Лавочкина и как следствие будут снесены забор нашего жилого комплекса с калитками и воротами,

невозможно будет в перспективе установить свою мобильную газовую котельную для производства услуги отопления и горячего водоснабжения, что позволит снизить платежи за отопление и ГВС на 50%,

передача теплового пункта в ресурсоснабжающую организацию повлечет за собою появление на нашем доме новой ресурсоснабжающей организации по отоплению и ГВС, которая в конечном итоге будет делать нам расчеты платы в большем размере,

разделение дома на отдельные строения в дальнейшем приведет в перспективе к ликвидации самого ТСЖ «ДУБКИ» и передачи уже *«отдельно стоящих зданий»* в управление сторонним управляющим организациям или организации товариществ собственников жилья отдельно на корпусе 1 и 2.

Товарищи собственники! Будьте внимательны к предложениям и мнениям вышеуказанной группы жителей нашего дома, которые закидывают ТСЖ «ДУБКИ» судебными исковыми заявлениями и стремятся отменить все предыдущие решения общих собраний.

II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений в 2019 году на содержание общего имущества, его ремонт, коммунальные и иные услуги.

Правлением ТСЖ «ДУБКИ» 14 марта 2019 года была приняты сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «ДУБКИ» (Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13).

Данные сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации здания по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «ДУБКИ» (Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13) от 15 июля 2019 года были утверждены. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 августа 2019 года** на календарный год.

Для собственников жилых помещений размер обязательных платежей не был изменен и остался на уровне 2018 года:

- плата на техническое обслуживание общего имущества - **36 рублей 36 копеек** с одного кв.м. квартиры,

- плата за домофон - **35 рублей 00 копеек** с одной квартиры;

- плата за телевидение – **80 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 плата за содержание ИТП не взимается.

Установленный общим собранием размер обязательных платежей на 2019-2020 годы был ниже аналогичных цен установленных Постановлением Главы городского округа Химки №457 от 14 июня 2019 года на:

- содержание и текущий ремонт жилого помещения, составлявший сумму в размере **36 рублей 03 копеек** за 1 кв.м. и дополнительно **6 рублей 85 копеек** за 1 кв.м. по обслуживанию ИТП,

- плата за обслуживание домофонного устройства **64 рубля 00 копеек** с помещения.

При этом перечень услуг, предоставляемый ТСЖ «ДУБКИ» собственникам помещений больше, чем регламентировано законодательством, включая 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 собственную круглосуточную диспетчерскую службу.

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.

Всего в 2019 году было собрано денежных средств от использования общего имущества в размере **4 140 026 рублей**. Данный показатель ниже на 20% чем ТСЖ «ДУБКИ» собрало в 2018 году. Данное снижение обусловлено несколькими причинами:

- ликвидацией двух арендных площадей в корпусе 3, которое произошло по жалобе группы жителей нашего дома (по инициативе Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1) в Госпожнадзор. Сумма недополученных средств в 2019 году составило более 300 тыс.рублей;

- отсутствием платежей за рекламные вывески от собственников корпуса 5. Правление ТСЖ «ДУБКИ» проводит работу с должниками по погашению данного долга.

В 2019 году состоялось судебное разбирательство с должником по оплате услуг по въезду-выезду с придомовой территории и пользованию отдельным машиноместом на определенных общим собраниях местах платных стоянок.

Должник – житель кв.184 корп.1 Заводов Д.Н. Должник отказался оплачивать услуги по договору, при этом фактически пользовался услугами по размещению своего автотранспорта. Свой отказ должник мотивировал тем, что договор является недействительным и несоответствующим действующему законодательству.

Химкинский городской суд и Московский областной суд подтвердили законность требований ТСЖ «ДУБКИ» к Заводову Д.Н. о необходимости погашения догов, пеней по указанному договору и уплаченной госпошлины ТСЖ «ДУБКИ».

При этом суд указал на **недобросовестность Заводова Д.Н.** так как договор был им одобрен и длился значительный период времени.

В ходе работы по обслуживанию Здания, как видно из Отчета по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2019 год, фактические затраты равны плановым показателям, а именно **25 845 519 рублей**.

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 2019 году.

Из наиболее значительных работ, выполненных в 2019 году, необходимо отметить следующие:

1. Штукатурка и покраска фасада здания - корпуса 1-6 на уровне 1 и 2 этажа, покрасочные работы внутренних помещений корпусов 1, 2 и 6;
2. Обследование фасада корпуса 1 и 2 на предмет его разрушения, заделка трещин и замена кирпичей со штукатурными работами на фасаде корпуса 1 и 2;
3. Замена лифтового оборудования в корпусе 1 и 2 – замена тяговых канатов 6 шт., канатоведущих шкивов 2 шт и отводного блока 1 шт.;
4. Замена уличной плитки перед подъездами 1 и 3 корпуса 2;
5. Ремонтные работы и замена оборудования для ворот въезда-выезда в гараж (корпус 3) и ворот, шлагбаумов придомовой территории – установка нового шлагбаума 1 шт, новых видеорегистраторов, вызывных панелей, укладка новой магнитной петли, установка новых фотоэлементов и видеокамер, ИБП, новых жестких дисков), устройство асфальтового покрытия на въездных группах;
6. Замена всех светильников в проезде гаража на светодиодные;
7. Ремонт покрытия полов гаража;
8. Ремонт помещений спортивного зала;
9. Открытие и ведение чата в Telegram – *надо дать ссылку на чат*. В данном чате отражается проверенная информация о ТСЖ «ДУБКИ» и нашем здании, собственники и жители могут общаться в свободной форме, действуют и контролируются правила поведения в чате;
10. Проведение судебного разбирательства по Уставу ТСЖ «ДУБКИ» в Химкинском городском суде, который не нашел нарушений в положениях Устава ТСЖ «ДУБКИ» и квалифицировал корпуса нашего Здания, как один многоквартирный дом.

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», 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 2019 года не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими коммунальными организациями - ПАО «Мосэнергосбыт», ООО «ТСК Мосэнерго», ОАО «Химкинский водоканал» ООО «Сергиево-Посадский РО», кроме задолженности за декабрь 2019 года. Более того, по ООО «ТСК Мосэнерго» был оплачен декабрьский счет 2019 года за поставленную тепловую энергию в размере 1,776 млн. рублей.

За 2019 год было оплачено поставщикам коммунальных ресурсов – **29 121 496,7 рублей.**

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 Приложения №2 вышеуказанного Постановления, исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, установленного в индивидуальном тепловом пункте Здания (корпус 7 ул.Лавочкина, д.13 г.Химки – место поставки тепловой энергии (теплоносителя) в многоквартирный жилой комплекс «Дубки») и приборов учета электрической энергии, учитывающих потребленную электрическую энергию оборудованием теплового пункта, с помощью которого самостоятельно производятся коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение за расчетный месяц, за вычетом объема тепловой энергии, использованной на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения.

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», совпадают.

11 ноября 2019 года Мособлсуд рассмотрел исковое заявление ТСЖ «ДУБКИ» к Васильевой Н.Е. (кв.48 корп.2) о взыскании задолженности по коммунальным услугам – плате за отопление. Мособлсуд проверив расчеты платы за отопление **установил, что ТСЖ «ДУБКИ» обосновано включает в расчет платы за отопление** согласно формулы 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 объем электрической энергии, использованный оборудованием индивидуального теплового пункта, объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальной услуги отопление и объем тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения, при расходе тепловой энергии на подогрев одного куба выше нормативных значений. С Васильевой Н.Е. судом были взысканы все недоплаты за отопление за период с января 2015 г. по декабрь 2017 г.

В конце 2019 года технической службой ТСЖ «ДУБКИ» были приняты в эксплуатацию индивидуальные приборы учета тепловой энергии по нескольким квартирам. При этом собственники данных приборов учета заявляют требования к ТСЖ «ДУБКИ» по расчетам платы за отопление по формулам 3(1) и 3(4) Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354, ссылаясь при этом на п.42(1) указанного Постановления.

В связи с этим правление ТСЖ «ДУБКИ» информировало всех заявителей по расчетам платы за отопление по формулам 3(1) и 3(4), что так как в доме отсутствует централизованное отопление и горячее водоснабжение формулы 3(1) и 3(4) не применяются.

В связи с этим согласно п.54 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 при самостоятельном производстве коммунальной услуги отопление и горячее водоснабжение расчет платы за отопление производится по формуле 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 и в случае если все помещения в доме оборудованы индивидуальными приборами учета (ИПУ) тепловой энергии по формуле 18(1) указанного постановления. Поэтому до момента установки ИПУ тепловой энергии во всех помещениях дома, ТСЖ «ДУБКИ» принимает показания по установленным и введенным в эксплуатацию ИПУ тепловой энергии в квартирах, но в расчетах платы за отопление учтенные показания ИПУ применены в формуле 18 (1) быть не могут.

Начисления собственникам помещений за электроснабжение в 2019 году и суммы коммунальных услуг выставленным по счетам ПАО «Мосэнергосбыт», одинаковы.

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2019 году и суммы коммунальных услуг, выставленных по счетам ОАО «Химкинский водоканал», практически совпадают.

Результаты 2019 года показывают, что расчеты правления ТСЖ «ДУБКИ» по установлению размера платежей на коммунальные услуги оказались верными, и мы смогли компенсировать наши расходы в 2019 году за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение ресурсоснабжающим организациям.

Необходимо отметить, что на 31 декабря 2019 года общая сумма задолженности за собственниками многоквартирного жилого комплекса «Дубки», включая нежилые помещения, осталась на уровне 31 декабря 2017 г. и составила около **7 881 441,8 рублей**.

В 2019 году правление проводило работу по взысканию задолженностей через суд. Было подано 12 заявлений в суд о вынесение судебных приказов в отношении

собственников – должников. Все заявления были удовлетворены. Также проведено 2 судебных разбирательства, которые ТСЖ «ДУБКИ» выиграло (суть исковых требований по судебным разбирательствам описано выше).

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 2019 году (за работы, выполненные на основании подписанных смет с жителями Здания) на сумму 269 642 рубля.

Полученные денежные средства были направлены на выплату премий сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ», уплату налогов.

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

В соответствии с решениями общих собраний собственников помещений жилого комплекса «Дубки» от 26 сентября 2018 года и 15 июля 2019 года планировался расход денежных средств по остатку с расчетного счета в 2018 году в размере **1 726 700 рублей**. В 2019 году техническая служба ТСЖ «ДУБКИ» израсходовала запланированные денежные средства в размере **971 250 рублей** согласно утвержденным планом ремонтных работ на 2018 и 2019 годы.

III. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2020-2021 годах.

Общему собранию собственников помещений представлена смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «Дубки» в 2020-2021 годах. К данным сметам прилагаются:

- План благоустройства придомовой территории многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2020 год;
- План ремонтных работ по многоквартирному жилому комплексу «Дубки» на 2020 год;
- План работ по ремонту - малярные, штукатурные, плиточные работы многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2020 г;
- План расхода денежных средств по остатку с расчетного счета ТСЖ «ДУБКИ» на 2020 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».

Правление ТСЖ «ДУБКИ» предлагает утвердить Сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «ДУБКИ» в 2020-2021 годы, а также все четыре представленных Плана работ на 2020 год.

Необходимо отметить, что сформированный на основании сметы расходов размер обязательного платежа «Содержание общего имущества» для жилых помещений - **37 рублей 17 копеек**, включает затраты на текущий ремонт общего имущества, а также учитывает расходы на внутренний пропускной контроль (консьержки) и внешний пропускной контроль в виде удаленного диспетчера на домофоне для ворот и шлагбаумов.

Данный размер платежей увеличивается по сравнению с уровнем предыдущего года на 2,2%. Данное повышение связано с сокращением доходов от использования общего имущества в связи с не получением денежных средств от ликвидированных площадей в корпусе 3 по доносу группы жителей в Госпожнадзор.

Утверждаемая плата в многоквартирном жилом комплексе «Дубки» будет действовать **в период 2020-2021 годы до следующего общего собрания**.

Расходы, заложенные в смету на управление и эксплуатацию Здания на 2020 год, позволят содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов.

На прежнем уровне остается плата за обслуживание системы доступа домофонов – **35 рублей** с квартиры.

Расходы на внутренний пропускной контроль (консьержки) оплачиваются за счет дополнительных доходов, полученных от сдачи в аренду помещений и размещения рекламы на фасадах Здания.

На прежнем уровне остается плата за телевидение (более 40 каналов) составит **80 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 2020 года составляет **234,7 кв.м.**, что меньше чем в 2019 году более чем на 40 кв.м. (ликвидированы помещения в корпусе 3 по жалобе Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 и других).

2. Плата за размещение информации на фасаде Здания. Заключено 18 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 9 договоров на предоставление данной услуги.

Планируемый объем поступления денежных средств от использования общего имущества в 2020 году составит около **5 млн.рублей**.

Полученные денежные средства от данных видов деятельности расходуются управлением на снижение бремени расходов собственников за содержание общего имущества, оплату труда консьержей, сотрудников пропускного контроля и текущий ремонт.

VI. Первоочередные задачи на 2020 год.

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

- утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии за 2019 год;
- утверждение планов работ и смет на 2020-2021 годы с размерами плат;

Также правление планирует провести работу

- в отношении закрепления решения Химкинского городского суда от 31.10.19 г., который квалифицировал корпуса нашего дома как один многоквартирный дом;
- по проведению экспертизы, которая позволит переоборудовать одну из лестниц корпуса 3, выходящую на ул.Лавочкина в нежилое помещение;
- и утвердить в Госжилинспекции МО решение собственников по открытию специального счета по сборам взносов на капитальный ремонт для всех собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки» (корпусов 1, 2, 3 -гараж, 4, 5 и 6).

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 2020-2021 годы.

Председатель Правления  Хольнов А.И.
Члены правления


_____ Сабина Д.В.


_____ Свахина Н.Н.


_____ Никуленко О.О.


_____ Летин М.А.