

**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 2021 год.**

- I. Общая информация.
- II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2021 году на содержание общего имущества и его ремонт, коммунальные и иные услуги. Расходы по остатку денежных средств на расчетном счете в 2021 году.
- III. Текущие платежи на содержание общего имущества и ремонт, коммунальные и иные услуги в 2022-2023 годах.
- IV. Текущие задачи на 2022-2023 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 2021 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.

Деятельность правления ТСЖ «ДУБКИ» в 2021 году была признана общим собранием членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания удовлетворительной (протокол №45 от 03 августа 2021 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](http://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», их представителей, членов их семей, началось обсуждение на собраниях, в чате ТСЖ «ДУБКИ» и других чатах о том, что представляет собой наше Здание, расположенное по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и соответствует ли в связи с этим **Устав ТСЖ «ДУБКИ» действующему законодательству.**

При этом правление ТСЖ «ДУБКИ» подчеркивает, что данное обсуждение, а вернее спорный вопрос, носит принципиальный характер так как ставит под собою дальнейшее существование организационно-правовой формы управления нашим домом через товарищество собственников жилья.

Обсуждение продолжилось в 2020 году по жалобам Антоновой Ю.В. кв.184 корп.1 в **судебных заседаниях** Московского областного суда, в Первом Кассационном суде общей юрисдикции, расположенном в г. Саратов.

В 2021 году в Химкинском городском суде Московской области по жалобе Васильева А.И. кв.48 корп.2 вновь рассматривалось дело о незаконности Устава ТСЖ «ДУБКИ».

Члены ТСЖ «ДУБКИ» и жители нашего дома Антонова Ю.В. (кв.184 корп.1), Васильев А.И. (кв.48 корп.2), Ларионов Б.В. (кв.123 корп.1) и другие считают, что *все корпуса в нашем доме — это отдельно стоящие здания,* и в связи с этим Устав ТСЖ «ДУБКИ» незаконен, так как объединяет всех собственников помещений Здания, включая собственников нежилых помещений корпусов 3, 4, 5 и 6.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» не согласно с данным утверждением, и представило в суды доказательства того, что Здание, состоящие из семи корпусов является одним многоквартирным домом, а именно: разрешение на строительство, проектную документацию, заключение экспертов, технический паспорт на Здание, выданный БТИ.

Суды, исследовав фактические обстоятельства строительства Здания, заслушав экспертов, исследовав проектную документацию, технический паспорт Здания, выданный БТИ, установили наличие общих строительных конструкций и инженерных систем Здания, конструктивную связь корпусов 1, 2, 3, 4, 5, 6 как единой строительной системы, и квалифицировали **корпуса 1, 2, 3, 4, 5, 6 как один многоквартирный дом.**

Последнее решение по данному вопросу состоялось 30 июля 2021 года, где Химкинский городской суд Московской области отказал Васильеву А.И. (кв.48 корп.2) в признании Устава ТСЖ «ДУБКИ» незаконным.

Васильев А.И. (кв.48 корп.2) указывал в своем исковом заявлении, что в ЕГРН не зарегистрирован и не поставлен на кадастровый учет многоквартирный дом по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13. На учете в ЕГРН каждый корпус нашего дома стоит отдельно, со своим кадастровым номером. По мнению Васильева это дает основания признать Устав ТСЖ «ДУБКИ» не законным, что также по мнению Васильева не позволяет ТСЖ «ДУБКИ» заниматься вопросами управления и эксплуатации общего имущества гаража – корпуса 3, а также корпусов 4-7.

Васильев А.И. считает, что корпус 3 – гараж, должен управляться и обслуживаться иной управляющей организацией. К примеру, муниципальной городской управляющей



организацией «Жилищник», известной своими высокими ценами обслуживанию и низким качеством сервиса.

Данная позиция Васильева А.И. фактически ведет к ликвидации ТСЖ «ДУБКИ».

Необходимо отметить, что сегодня при регистрации различных сделок по помещениям, расположенным на 1 этаже или подвале Здания, кадастровыми инженерами выдаются технические планы помещений, со схемой расположения помещения на этаже, где в площадь этажа включаются все корпуса Здания.

Технические планы, выдаются кадастровыми инженерами, на основе проектной документации по которой строилось наше Здание, что еще раз подтверждает, что наш многоквартирный дом включает в себя все корпуса с 1 по 7.

Учитывая постоянные судебные разбирательства по вопросу кадастрового учета Здания, правление ТСЖ «ДУБКИ» включило в планы работ на 2022 год изготовление технического плана Здания и его последующей передаче на регистрацию в Росреестр для получения одного кадастрового номера, к которому будут привязаны все кадастровые номера всех помещений Здания.

В 2021 году правлением ТСЖ «ДУБКИ» проведена работа по взысканию с Антоновой Ю.В. (кв.184 корп.1) компенсацию денежных средств ТСЖ «ДУБКИ» по судебным расходам в размере **65 000 рублей**.

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 2021 году на содержание общего имущества, его ремонт, коммунальные и иные услуги.**

Правлением ТСЖ «ДУБКИ» 24 ноября 2020 года были приняты сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации 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 дважды решением общего собрания собственников помещений Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и членов ТСЖ «ДУБКИ» от 20 января 2021 года Протокол №44 и от 03 августа 2021 года Протокол №45 были утверждены. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 августа 2021 года на календарный год.**

Общее собрание членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания от 03 августа 2021 года, утвердило размеры плат на содержание общего имущества в Здании с 01 августа 2021 год.

В связи с этим в течение 2021 года для собственников жилых помещений **размер обязательных платежей** на содержание общего имущества не был изменен и остался **на уровне 01 октября 2018 года:**

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

С 01 августа 2021 года были изменены платы:

- плата за домофон - **40 рублей 00 копеек** с одной квартиры;
- плата за телевидение – **90 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, как это делается в большинстве многоквартирных домов г.о.Химки оборудованных ИТП.

Установленный общим собранием размер обязательных платежей с 01 августа 2021 года был ниже аналогичных цен установленных Постановлением Главы городского округа Химки №967 от 24 декабря 2020 года, действующего с 01 января 2021 года, на:

- содержание и текущий ремонт жилого помещения, составлявший сумму в размере 37 рублей 40 копеек за 1 кв.м. и дополнительно 6 рублей 85 копеек за 1 кв.м. по обслуживанию ИТП, всего **44 рублей 25 копеек**;

- 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:

- 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 2021 году;

2. Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2021 год;

3. Отчет по доходам и расходам за дополнительные услуги в 2021 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 2021 год.



Всего в 2021 году было собрано денежных средств от использования общего имущества в размере **4 341 744 рубля**. Данный показатель выше на 8% чем ТСЖ «ДУБКИ» собрало в 2020 году.

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 группы жителей нашего дома (Антонова Ю.В. кв.184 корп.1 и другие) в Госпожнадзор. Сумма недополученных средств в 2021 году составила более 420 тыс.рублей.

Прямой ущерб по неполучению денежных средств ТСЖ «ДУБКИ» с 2019 года после ликвидации данных площадей составил 1,1 млн. рублей.

В ходе работы по обслуживанию Здания, как видно из Отчета по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2021 год, фактические затраты выше плановых показателей на 283 тыс.рублей, а именно **26 309 889 рублей**.

Рост расходов обусловлен ростом уровня инфляции, что приводит к росту цен на расходные материалы, стоимость услуг подрядных организаций и банков, а также имеющемуся ростом расходов на консьержей.

В 2021 году ТСЖ «ДУБКИ» произвело расходы в размере 2 972 751 рубль за счет полученных дополнительных доходов от использования общего имущества.

По утвержденным общим собранием планам работ была произведена установка индивидуальных приборов учета электроэнергии на все помещения в корпусе 3. Таким образом, под учетом в нашем Здании находятся все помещения, принадлежащие на праве собственности.

Ремонтные работы по плану на 2021 года, превышающие сметную сумму по ст.7 сметы расходов на управление и эксплуатацию здания были превышены на 98 тыс.рублей.

Отчеты за данные периоды 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, выполненных на инженерно-технических системах и работам по благоустройству придомовой территории в 2021 году.

Из наиболее значительных работ, выполненных в 2021 году, кроме непосредственно работ связанных с профилактическими работами, необходимо отметить следующие:

1. Замен окон в корпусе 1 на 10, 18 и 21 этажах, замена двух дверей выход из корпуса 1 в корпус 3 на 1 этаже и подвале;
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. Ремонт лифтового оборудования:
  - корпус 1 – замена канатоведущего шкива лебедки главного привода лифта г/п 630кг - 1 шт.;
  - корпус 2 - замена отводного блока в комплекте с подшипником лебедки главного привода лифта г/п 630 кг - 1 шт.;
4. Ремонт напольного покрытия в корпусе 3;
5. Ремонт кровли над корпусом 3 в местах примыкания к корпусам 1 (внутренний двор), 2 (внутренний двор и световой проем), 4 (крыльцо) и 5 (внутренний двор и пандус выхода на кровлю корпуса 5);
6. Подготовка здания к эксплуатации в осеннее-зимний период, получение паспорта готовности к отопительному сезону;



7. Замена металлических ограждений газонов;
8. Закупка пожарного оборудования;
9. Проведение судебных разбирательств с должниками, в том числе и по расчетам платы за отопление.

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 2021 года не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими коммунальными организациями - ПАО «Мосэнергосбыт», ООО «ТСК Мосэнерго», ОАО «Химкинский водоканал» ООО «Сергиево-Посадский РО», кроме задолженности за декабрь 2021 года.

За 2021 год было оплачено поставщикам коммунальных ресурсов – **29 891 684,0 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 до 01 октября 2021 г. 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.

С 01 октября 2021 года ТСЖ «ДУБКИ» применяет для расчетов платы за отопление формулу 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](http://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.

В 2021 году прошли несколько судебных разбирательств по оплате коммунальной услуги отопление в нашем Здании.

25 марта 2021 г. Химкинский городской суда принял решение о взыскании задолженности по коммунальным услугам – плате за отопление по кв.178 корп.2.

В основе решения Суда положена позиция ТСЖ «ДУБКИ» о начислениях платы за отопление исходя из объема потребленной тепловой энергии определенной по показаниям общедомового прибора учета установленного в индивидуальном тепловом пункте на вводе трубопроводов ресурсоснабжающей организации по формуле 18 Приложения №2



Постановления Правительства РФ №354 от 06 мая 2011 года. Решение вступило в силу 27 апреля 2021 года и не обжаловалось.

Расчет платы за отопление решением Химкинского городского суда был признан верным.

20 апреля 2021 года мировой судья Красногорского судебного района Московской области удовлетворил в полном объеме иски требования ТСЖ «ДУБКИ» по долгам за коммунальную услугу отопление к Иванову Д.Н. (кв.158 корп.1), доверенное лицо в суде по должнику был Васильев А.И. (кв.48 корп.2).

Удовлетворяя требования ТСЖ «ДУБКИ» Суд указал, что тепловая энергия в Здание подается ресурсоснабжающей организацией на границу балансовой принадлежности сетей ТСЖ «ДУБКИ», в индивидуальный тепловой пункт, и ТСЖ «ДУБКИ» правомерно применяет формулу 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ №354 от 06 мая 2011 года исходя из объема потребленной тепловой энергии определенной по показаниям общедомового прибора учета. Применение показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии, установленного в квартире, при отсутствии во всех помещениях Здания таких приборов не правомерно.

18 августа 2021 года Красногорский городской суд оставил решение без изменения.

21 декабря 2021 года Первый кассационный суд также оставил решение без изменения.

02 апреля 2021 года мировой судья судебного участка №73 Головинского района г.Москвы удовлетворил в полном объеме требования ТСЖ «ДУБКИ» по долгам за отопление к собственнику квартиры 173 корп.2.

В решении Суда отражено, что расчет платы за отопление производится ТСЖ «ДУБКИ» правомерно, расчеты произведены по формуле 18 Приложения №2 Постановления Правительства РФ №354 от 06 мая 2011 года исходя из объема потребленных тепловой и электрической энергии определенных по показаниям общедомовых приборов учета. При этом плата за отопление рассчитана исходя из площадей всех помещений Здания находящихся в собственности, за вычетом площади корп.3, которая не отапливается.

02 августа 2021 года Головинский районный суд оставил решение без изменения.

15 декабря 2021 г. Второй Кассационный суд также оставил решение без изменения.

Во всех судебных заседаниях прошедших в 2021 году должники ссылались в судах на предписания Госжилинспекции МО за 2019 год (отчет по выполнению предписаний выложен на нашем сайте) и решения Арбитражного суда от 03.03.2020 года. В соответствии с данными документами расчет платы за отопление должен производиться на основании прибора учета тепловой энергии, установленных на корпус 1 и 2.

Позиция Госжилинспекции МО, отраженная в предписаниях от 2019 года, признана всеми судами как не имеющая правового значения.

Предписания Госжилинспекции МО имеют неисполнимый характер о проведении расчета стоимости услуг отопления, не по общедомовому прибору учета поставляемого коммунального ресурса, затрачиваемого на изготовление услуги отопления, установленного на вводе тепловой энергии в Здание в индивидуальном тепловом пункте, а по индивидуальному прибору учета, расположенного на части многоквартирного дома (корпуса) и учитывающего объем уже произведенной услуги отопления в закрытой децентрализованной системе отопления нашего многоквартирного дома.

Хотелось повторить, что исполнение указанных предписаний приведет к прямому нарушению положений п. 54 Правил № 354 и возникновению убытков у ТСЖ «ДУБКИ» в части отсутствия источника компенсации коммунальных ресурсов, а именно:



- объема электрической энергии, использованной оборудованием индивидуального теплового пункта (не покрывается услугой электроснабжение на общедомовые нужды) – 234 210 кВт/ч за 2021 год или 1 005 тыс.рублей;
- объем тепловой энергии на подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения, при расходе тепловой энергии на подогрев одного куба выше нормативных значений – около 800 Гкал за 2021 год или 1 981 тыс.рублей;
- объем потерь тепловой энергии на трубопроводах в самом индивидуальном пункте и оборудовании около 150 Гкал за 2021 год или 372 тыс.рублей.

Не платежи по данным суммам, всего около 3,36 млн.рублей за год, приведут к очень быстрой ликвидации ТСЖ «ДУБКИ». Как следствие нашим домом будут управлять муниципальные управляющие организации, качество услуг которых всем известно.

Начисления собственникам помещений за электроснабжение в 2021 году выше, чем суммы выставленные по счетам ПАО «Мосэнергосбыт» на 557 тыс.рублей.

Данное превышение связано с начислениями по коммунальной услуге электроснабжение на общедомовые нужды. Данная услуга начисляется по формуле 15 Приложения №2 Правил 354 и является фиксированной величиной. Использование формулы 15 обусловлено отсутствием общедомового прибора учета электроснабжения на Здании. При этом фактический потребленный объем электроэнергии по расчетным приборам учета с ресурсоснабжающей организацией и подлежащей оплате составляет меньшую величину.

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2021 году меньше, чем суммы выставленных по счетам ОАО «Химкинский водоканал» на 523 тыс.рублей.

Указанный перерасход денежных средств связан с тем, что расчеты за водопотребление и водоотведение производится по показаниям общедомового прибора учета, который фиксирует больший объем потребленной холодной воды, чем сумма потребленного объема холодной воды по показаниям всех индивидуальных приборов учета.

Результаты 2021 года показывают, что расчеты правления ТСЖ «ДУБКИ» по установлению размера платежей на коммунальные услуги оказались верными, и мы смогли компенсировать наши расходы в 2021 году за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение ресурсоснабжающим организациям.

Необходимо отметить, что на 31 декабря 2021 года общая сумма задолженности за собственниками многоквартирного жилого комплекса «Дубки», включая нежилые помещения, не изменилась по отношению к 31 декабря 2020 г. и составила около **7 757 238,7 рублей**.

В 2021 году правление проводило работу по взысканию задолженностей через суд. Было подано 10 заявлений в суд о вынесении судебных приказов в отношении собственников – должников, по которым в дальнейшем были проведены судебные разбирательства. Все заявления судами были удовлетворены.

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 2021 году (за работы, выполненные на основании подписанных смет с жителями Здания) на сумму 172 260 рублей.

Полученные денежные средства были направлены на выплату премий сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ», покупку компьютера для удаленного снятия показаний приборов учета гаража, уплату налогов.

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

В 2019 году на общем собрании членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений нашего многоквартирного дома было принято решение об открытии специального счета для сбора взносов на капитальный ремонт в здании г.Химки, ул.Лавочкина, д.13. Протокол №42 от 15.07.2019 г.

Данный специальный счет необходим нашему дому для проведения ремонтных работ на фасаде здания, ремонте лифтового хозяйства или его замены, ремонту кровли Здания и для финансирования других необходимых работ. Мы сегодня оплачиваем взносы на капитальный ремонт в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Московской области и получить финансирование из данного фонда по нашему дому практически невозможно.

В соответствии с решением общего собрания Специальный счет был открыт на имя ТСЖ «ДУБКИ» в ПАО ВТБ.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» в январе и апреле 2020 года обращалось в Государственную жилищную инспекцию Московской области с просьбой внести многоквартирный дом по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 в реестр специальных счетов и внести в него сведения о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете ТСЖ «ДУБКИ».

25 мая 2020 года Госжилинспекция Московской области ответило отказом на наше обращение.

В связи с этим Правление ТСЖ «ДУБКИ» приняло решение обратиться в Химкинский городской суд Московской области с административным иском к Госжилинспекции Московской области с требованием признать незаконным отказ Госжилинспекции по МО во внесении сведений в отношении ТСЖ «ДУБКИ» в реестр специальных счетов и внести сведения о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта и открытом ТСЖ «ДУБКИ» специальном счете в Реестр специальных счетов.

Химкинский городской суд принял половинчатое решение – открыть специальный счет только для собственников помещений корпусов 1, 2 и 3. Остальные корпуса Здания должно проводить капитальный ремонт путем сбора целевых взносов.

По итогу рассмотрения спора в Московском областном суде ТСЖ «ДУБКИ» было отказано в открытии специального счета на капитальный ремонт. Отказ был обоснован Судом наличием по каждому корпусу отдельных выписок из ЕГРН, как самостоятельных объектов недвижимости.

Несмотря на наличие данного судебного решения Правление ТСЖ «ДУБКИ» продолжает проводить работу с Администрацией го Химки и Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Московской области по открытию специального счета на капитальный ремонт Здания. В процессе обсуждения вопроса открытия специального счета на капитальный ремонт Здания, получив поддержку данных организаций, Правлением планируется изготовление технического плана на Здание, включающего в



себя все площади каждого корпуса, который в последующем будут передан Росреестр для присвоения одного кадастрового номера, к которому будут привязаны кадастровые номера всех помещений каждого корпуса Здания.

Хочется еще раз обратить внимание членов ТСЖ «ДУБКИ» на проведенные судебные процессы в 2019-2021 годах по Уставу ТСЖ «ДУБКИ», о выплате вознаграждений членам правления и ревизионной комиссии ТСЖ «ДУБКИ», об открытии специального счета на капитальный ремонт Здания.

Оно показывает, что участие жителей Антоновой Ю.В. (кв.184 корп.1), Васильева А.И. (кв.48 корп.2), Ларионова Б.В. (кв.123 корп.1) в данных судебных процессах направлено на разделение нашего дома на составные части – а именно по корпусам, что в конечном итоге приведет к ликвидации ТСЖ «ДУБКИ» в его нынешнем состоянии и в ближайшей перспективе передаче Здания целиком или по частям на управление и эксплуатацию муниципальной управляющей организации.

### III. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2022-2023 году.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» своим решением утвердило смету доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «Дубки» в 2022-2023 годах. Протоколы №8 от 23 ноября 2021 года и №1 от 28 февраля 2022 года. К данным сметам приложены:

- План благоустройства придомовой территории многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2022 год;
- План ремонтных работ по многоквартирному жилому комплексу «Дубки» г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2022 год;
- План работ по ремонту - малярные, штукатурные, плиточные работы многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2022 г.;
- План расхода денежных средств по остатку с расчетного счета ТСЖ «ДУБКИ» на 2022 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 – **40 рублей 51 копейка**, включает затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества, включая индивидуальный тепловой пункт, 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 не увеличивался с октября 2018 года. Инфляционные процессы не позволяют больше оставлять размер платы на содержание общего имущества на низком уровне.



Утверждаемая плата в многоквартирном жилом комплексе «Дубки» будет действовать **в период 2022-2023 годы до следующего общего собрания.**

Расходы, заложенные в смету на управление и эксплуатацию Здания на 2022-2023 годы, позволят содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов.

Вырастет плата за обслуживание системы доступа домофонов – **45 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.

Вырастет плата за телевидение (более 40 каналов) составит **100 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 **234,1 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 2022 году составит около **5,08 млн.рублей.**

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

## **VI. Первоочередные задачи на 2022 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 2021 год;
- выполнение планов работ, отмеченных в настоящем отчете общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственникам помещений Здания.

Одна из важнейших задач правления ТСЖ «ДУБКИ» — это проведение работы по утверждению в Госжилинспекции МО решения собственников дома по открытию специального счета по сборам взносов на капитальный ремонт для всех собственников помещений многоквартирного жилого комплекса «Дубки».

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 2022 год.

Председатель Правления  Хольнов А.И.

Члены правления

  
\_\_\_\_\_ Сабина Д.В.

  
\_\_\_\_\_ Свахина Н.Н.

  
\_\_\_\_\_ Никуленко О.О.

  
\_\_\_\_\_ Летин М.А.