

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 2022 год.

- I. Общая информация.
- II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2022 году на содержание общего имущества и его ремонт, коммунальные и иные услуги. Расходы по остатку денежных средств на расчетном счете в 2022 году.
- III. Текущие платежи на содержание общего имущества и ремонт, коммунальные и иные услуги в 2022-2023 годах.
- IV. Текущие задачи на 2023-2024 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 2022 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» за 2021 году был принят общим собранием членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания (протокол №46 от 29 сентября 2022 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.

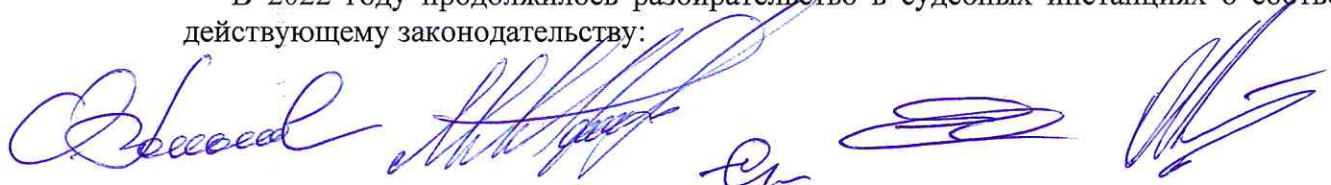
Управляющий: понедельник-пятница с 09.30 до 17.30 часов.

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 2022 году продолжилось разбирательство в судебных инстанциях о соответствии действующему законодательству:



-Устава ТСЖ «ДУБКИ»;

-начислений платы за отопление и другие коммунальные услуги, выполнение предписаний Госжилинспекции МО от июля 2019 года.

Иски по указанным вопросам подавались Васильевым А.И., жителем кв.48 корп.2, представляющего интересы своей супруги Васильевой Н.Е., собственницы этого жилого помещения, и Государственная жилищная инспекция Московской области.

Хотелось напомнить, что суть спор в суде идет о том, что представляет собой наше Здание, расположенное по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, один это многоквартирный дом или это отдельно стоящие на земельном участке два многоквартирных дома (корпуса 1 и 2) и четыре нежилых здания (корпуса 3-6).

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.

В рамках рассмотрения этого дела Суд 31.10.2019 г. **квалифицировал корпуса 1-6 нашего дома как один многоквартирный дом.**

Правление ТСЖ «ДУБКИ» подчеркивает, что данный спор, носит принципиальный характер так как ставит под собою дальнейшее существование организационно-правовой формы управления нашим домом через товарищество собственников жилья.

02 марта 2022 года Московский областной суд своим апелляционным определением подтвердил решение Химкинского городского суда от 30.07.2021 г., что корпуса 1-6 нашего дома составляют один многоквартирный дом. Решение устояло в кассационной инстанции.

Химкинский городской суд взыскал в пользу ТСЖ «ДУБКИ» с Васильева А.И. 50 000 рублей судебных расходов по данному делу.

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, и другие корпуса нашего дома должны управляться и обслуживаться иной управляющей организацией. К примеру, муниципальной городской управляющей организацией «Жилищник», известной своими высокими ценами обслуживание и низким качеством сервиса.

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

03 ноября 2022 года состоялось рассмотрение иска Госжилинспекции МО к нашей организации о необходимости выполнения их предписания от июля 2019 года, которое ТСЖ «ДУБКИ» не выполнило. От нас требуют провести перерасчеты за жилищно-коммунальные услуги исходя из предположения, что корпус 2 представляет собой отдельный многоквартирный дом.

Позицию ТСЖ «ДУБКИ» при рассмотрении данного спора поддержала Химкинская городская прокуратура, которая в 2021-2022 годах рассматривала жалобы по аналогичному вопросу, проводила соответствующие проверки и не выявила нарушений действующего законодательства и соответственно меры прокурорского реагирования не принимала.

Химкинский городской суд 03.11.2022 г. в иске Госжилинспекции МО к ТСЖ «ДУБКИ» отказал.

Учитывая постоянные судебные разбирательства, по вопросу кадастрового учета Здания, правление ТСЖ «ДУБКИ» включило в планы работ на 2022-2023 годы изготовление технического плана Здания и его последующей передачи 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 2022 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 на 2021-2022 годы.

Правлением ТСЖ «ДУБКИ» 28 февраля 2022 года были приняты сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2022-2023 годы.

Смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации здания по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 на 2021-2022 годы была утверждена дважды решениями общих собраний 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. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 августа 2021 года** на календарный год.

Смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации здания по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 на 2022-2023 годы была утверждена решением общего собрания собственников помещений Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и членов ТСЖ «ДУБКИ» от 29 сентября 2022 года Протокол №46. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 сентября 2022 года** на календарный год.

В связи с этим в течение 2022 года с **01 сентября** для собственников жилых помещений **размер обязательных платежей** на содержание общего имущества был изменен:

- плата на техническое обслуживание общего имущества - с **36 рублей 36 копеек** (применяется с 01.10.2018 г.) на **40 рублей 51 копейка** с одного кв.м. квартиры.

С 01 сентября 2022 года были изменены платы:

- плата за домофон - **45 рублей 00 копеек** с одной квартиры;

- плата за телевидение – **100 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 на содержание общего имущества был ниже на **20%** от цен для многоквартирных домов, аналогичной степени благоустроенности, установленных Администрацией го Химки:

А) с 01 января 2022 года Постановлением Главы городского округа Химки №1090 от 21 декабря 2021 года, действующего, 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.

Б) с 01 января 2023 года Постановлением Главы городского округа Химки №1420 от 08 декабря 2022 года, действующего, на:

- содержание и текущий ремонт жилого помещения, составлявший сумму в размере 41 рубль 23 копейки за 1 кв.м. и дополнительно 7 рублей 55 копеек за 1 кв.м. по обслуживанию ИТП, всего **48 рублей 78 копеек**;

- плата за обслуживание домофонного устройства **67 рублей 20 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 2022 году;

2. Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2022 год;

3. Отчет по доходам и расходам за дополнительные услуги в 2022 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 2022 год;

5. Сводная таблица по коммунальным услугам за 2022 год.

Всего в 2022 году было собрано денежных средств от использования общего имущества в размере **4 791 623 рубля**. Данный показатель выше на 10,4% чем ТСЖ «ДУБКИ» собрало в 2021 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 некоторых собственников. Сумма недополученных средств в 2022 году составила более 500 тыс.рублей.

Прямой ущерб по неполучению денежных средств ТСЖ «ДУБКИ» с 2019 года после ликвидации данных площадей составил 1,6 млн. рублей.

Отсутствие денежных средств по ликвидированным арендным помещениям приводит к повышению платы по содержанию общего имущества для всех собственников Здания.

В ходе работы по обслуживанию Здания, как видно из Отчета по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2022 год, фактические затраты ниже плановых показателей на 352 тыс.рублей, а именно **26 081 008 рублей**.

Рост расходов на содержание Здания в 2022 году не произошло несмотря на рост уровня инфляции, которая приводит к росту цен на расходные материалы, стоимость услуг подрядных организаций и банков, а также имеющемся ростом расходов на заработную плату персонала. Основная причина отсутствия роста расходов – это экономия на заработной плате персонала, канцелярских и иных административных расходов ТСЖ «ДУБКИ».

Ремонтные работы по плану на 2022 года, превышающие сметную сумму по ст.7 сметы расходов на управление и эксплуатацию здания были превышены на 219 тыс.рублей и включены в Отчет по расходам денежных средств по остатку расчетного счета жилого комплекса «Дубки».

Отчеты за 2022 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 2022 году.

Из наиболее значительных работ, выполненных в 2022 году, кроме непосредственно работ связанных с профилактическими работами, необходимо отметить следующие:

1. Замена плитки на ступенях в световом проеме корпуса 2, укладка брусчатки во внутреннем дворе;
2. Штукатурка и покраска наружных стен, лифтовых холлов и тамбуров 2800 кв.м.;
3. Ремонт лифтового оборудования:
корпус 2 под.1 – замена канатоведущего шкива лебедки главного привода лифта г/п 400кг - 1 шт. ;
корпус 2 под.3 - замена подшипников и манжета редуктора главного привода лифта г/п 630 кг - 1 шт. и замена подвесного кабеля КПЛ18;
4. Ремонт напольного покрытия в корпусе 3;
5. Ремонт кровли над корпусом 3 в местах примыкания к корпусу 1 (внутренний двор вход в корпус 3 и вход на пожарную лестницу корпуса 1), 2 (пандус въезда во внутренний двор), 5 (внутренний двор и пандус выхода на кровлю корпуса 5) и 6 (пандус въезда во внутренний двор), монтаж дренажной трубы;



6. Подготовка здания к эксплуатации в осеннее-зимний период – замена термометров 4 шт., манометров 96 шт., вибровставок на насосы 2 шт, теплоизоляция труб, ремонт насосов и магнитных пускателей, получение паспорта готовности к отопительному сезону;
7. Замена металлических ограждений газонов;
8. Закупка пожарного оборудования – замена пожарных рукавов 80 шт., перенос датчиков оповещения о пожаре 110 шт, замена задвижек в насосной станции 4 шт, восстановление автоматики в шкафу управления сплинкерной системы гаража;
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 2022 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 2022 год было оплачено поставщикам коммунальных ресурсов – **29 482 989,6 рублей.**

Начисления собственникам помещений платы за отопление и горячее водоснабжение в 2022 году равнозначны суммам выставленные по счетам ООО «ТСК Мосэнерго» и ПАО «Мосэнергосбыт».

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 и в отопительном сезоне 2021-2022 гг и 2022-2023 гг 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.

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 2022 году прошло судебное разбирательство по выполнению предписаний Госжилинспекции МО за 2019 год по оплате коммунальной услуги отопление в нашем Здании.

Необходимо отметить, что в 2021 году у ТСЖ «ДУБКИ» сложилась судебная практика по начислению платы за отопление в нашем Здании, которая отражает позицию ТСЖ «ДУБКИ» по начислениям платы за отопление по формуле 18 Приложения №2 Правил 354:

- решение Химкинского городского суда от 25 марта 2021 г. №2-1764/2021;
- решение мирового судьи Красногорского судебного района Московской области от 20 апреля 2021 года №2-21/2021;
- решение мирового судьи судебного участка №73 Головинского района г.Москвы от 02 апреля 2021 года №2-144/2021.

Кроме того, имеется решение Химкинского городского суда от 22 октября 2018 года №2-5672/2018, которое также обязывает включать в плату за отопление объем потребленной электрической энергии оборудованием теплового пункта.

Во всех судебных заседаниях, прошедших в 2021 году, должники ссылались в судах на предписания Госжилинспекции МО за 2019 год, которая 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 системе отопления нашего многоквартирного дома.

Как отражено выше, позицию ТСЖ «ДУБКИ» при рассмотрении данного спора поддержала Химкинская городская прокуратура, и Химкинский городской суд своим решением от 03.11.2022 г. в иске Госжилинспекции МО к ТСЖ «ДУБКИ» отказал (дело № 2-4553/2022).


Начисления собственникам помещений за электроснабжение в 2022 году выше, чем суммы выставленные по счетам ПАО «Мосэнергосбыт» на 254 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 2022 году меньше, чем суммы выставленных по счетам ОАО «Химкинский водоканал» на 12 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 2022 года показывают, что расчеты правления ТСЖ «ДУБКИ» по установлению размера платежей на коммунальные услуги оказались верными, и мы смогли компенсировать наши расходы в 2022 году за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение ресурсоснабжающим организациям.



Необходимо отметить, что на 31 декабря 2022 года общая сумма задолженности за собственниками многоквартирного жилого комплекса «Дубки», включая нежилые помещения, выросла по отношению к 31 декабря 2020 г. и составила около **8 750 503,6 рублей**.

В 2022 году правление проводило работу по взысканию задолженностей через суд. Было подано 16 заявлений в суд о вынесении судебных приказов в отношении собственников – должников.

ТСЖ «ДУБКИ» участвовало 8 судебных разбирательствах, в том числе по долгам перед ТСЖ «ДУБКИ» - пять.

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 2022 году (за работы, выполненные на основании подписанных смет с жителями Здания) на сумму 210 560 рублей.

Часть полученных денежных средств 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 всего Здания, включая кровлю внутреннего двора, примыкающую ко всем корпусам, и для финансирования других необходимых работ.

25 мая 2020 года Госжилинспекция Московской области ответило отказом на наше обращение. Оспорить в суде данный отказ не получилось.

Сегодня оплачивают взносы на капитальный ремонт в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Московской области только собственники помещений корпусов 1 и 2.

Получить финансирование из данного фонда по нашему дому невозможно.

Для открытия специального счета на капитальный ремонт Здания, Правлением планируется изготовление технического плана на Здание, включающего в себя все площади каждого корпуса, который в последующем будет передан Росреестр для присвоения одного кадастрового номера, к которому будут привязаны кадастровые номера всех помещений каждого корпуса Здания.

III. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2023-2024 году.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» своим решением утвердило смету доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «Дубки» в 2023-2024 годах - протокол заседания правления №2 от 23 марта 2023 года.

К данной смете приложены:

- План благоустройства придомовой территории многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2023 год;
- План ремонтных работ по многоквартирному жилому комплексу «Дубки» г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2023 год;
- План работ по ремонту - малярные, штукатурные, плиточные работы многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2023 г.;
- План расхода денежных средств по остатку с расчетного счета ТСЖ «ДУБКИ» на 2023 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 - **43 рублей 98 копеек**, 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 ниже аналогичного размера платежей, установленных Администрацией г.о.Химки с 01 января 2023 года, **на 11%**. При этом надо учитывать что размер платы на содержание общего имущества будет изменен Администрацией го Химки в текущем году в большую сторону.

Утверждаемая плата в многоквартирном жилом комплексе «Дубки» будет действовать **в период 2023-2024 годы до следующего общего собрания.**

Расходы, заложенные в смету на управление и эксплуатацию Здания на 2023-2024 годы, позволят содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов.

Вырастет плата за обслуживание системы доступа домофонов – **50 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 **110 рублей** с квартиры.



9

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 **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 и 36 кв.м. свободных помещений.

2. Плата за размещение информации на фасаде Здания. Заключено 14 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 2023 году составит около **5 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 2023 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 2022 год;
- выполнение планов работ, отмеченных в настоящем отчете общему собранию членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственникам помещений Здания;
- выполнение работ по изготовлению технического плана Здания и его последующей передачи на регистрацию в Росреестр для получения одного кадастрового номера, к которому будут привязаны все кадастровые номера всех помещений Здания.

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 2023 год.

Председатель Правления  Хольнов А.И.

Члены правления

 Сабина Д.В.

 Свахина Н.Н.

 Никуленко О.О.

 Летин М.А.