

## **Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2022 по ремонту и содержанию общего имущества.**

### **Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!**

В соответствии со Ст.47 п.3 ЖК РФ Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетно-перевыборного Общего собрания членов Товарищества и иных собственников помещений (далее Собрание) посредством очно-заочного голосования членов ТСЖ «Белый аист» и иных собственников помещений МКД. При проведении очной части собрания будут обсуждены вопросы по повестке дня Собрания.

Все необходимые документы по отчету за 2022г. и смета на 2023г. направлены каждому собственнику помещений.

Приложения по смете на 2023г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru)

В 2022 году. выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы за счёт средств фонда капитального ремонта
2. Работы по смете резервного фонда.
3. Работы, связанные с текущим ремонтом.

### **За счёт средств резервного фонда выполнены следующие работы:**

при плановых расходах 1 486 000 рублей в 2022 году выполнены следующие работы:

- покупка и замена 6 дверей выхода на кровлю на противопожарные по предписанию МЧС
- 197 400 руб.
- ремонт мягкой кровли 4 подъезда — 686 000 руб.
  
- ремонт мягкой кровли входных козырьков подъездов и кровли нежилого помещения — 260 666 руб.
- аварийный ремонт коньковой части кровли 3 подъезда (замена фанерной основы и настил гибкой черепицы) — 157 354 руб.

Общие расходы средств резервного фонда за отчётный период составили 1 299 702 рубля.

### **В части текущего и аварийного ремонта**

проводились работы по плановому обслуживанию и ремонту помещений общего пользования и внутренних инженерных сетей: ремонт внутренних дверей первых этажей, замена неисправных доводчиков, локальный ремонт дефектов покраски и штукатурки, восстановление отделки после протечек, ремонт и покраска малых архитектурных форм, уборка чердаков, подвалов и крыш при подготовке к сезонной эксплуатации, плановые осмотры инженерных коммуникаций и технических помещений.

Выполнены следующие аварийно-восстановительные и ремонтные работы, работы по техническому обслуживанию здания и оборудования:

- Ревизия систем освещения эвакуационных лестниц, ремонт отдельных узлов (реле, светильников, выключателей), замена и установка дополнительных датчиков движения
- Замена неисправных светильников в помещениях общего пользования, установка недостающих светильников (38 шт.), восстановление плафонов светильников.
- Проведены плановые электроизмерения (замеры сопротивления изоляции общедомовых электросетей, проверка электрощитовых)
- Техническое обслуживание систем автоматического регулирования отопления в течение отопительного сезона.
- Ревизия запорной арматуры систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. В ходе выполнения летом 2022 года работ по подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации проведена уборка технических помещений, плановое обслуживание тепловых пунктов, ремонт и поверка двух общедомовых приборов учёта тепловой энергии и термосопротивлений, ремонт (приварка) отводов на спускники и манометры ГВС, восстановление повреждённой

теплоизоляции, слив (промывка) системы отопления, опрессовка тепловых пунктов и химический анализ теплоносителя системы отопления после завершения работ на соответствие нормативам. Акты готовности системы отопления и Паспорт готовности здания выгружены на портал «Дома Москвы» и приняты Жилищной инспекцией.

- Плановые обследование системы ГВС и обследования по заявкам собственников, восстановление циркуляции по отдельным стоякам – выдача предписаний собственникам, замена участков стояка, демонтаж неисправных перекрывающих кранов на стояках, отключение незаконно смонтированных водяных тёплых полов от системы ГВС. Ремонт общих участков стояков ГВС Д32 и Д40 мм с заменой участков трубопроводов (1, 3, 4 подъезды)
- Ремонт щита управления системой пожаротушения высотного 3 подъезда в рамках исполнения предписания МЧС, проверка работы насосов, ревизия системы автоматического пожаротушения 3 подъезда, работа с архивной документацией с целью определения проектных решений по данной системе и объёма планируемых работ по восстановлению и/или частичному демонтажу в соответствии с проектом застройщика.
- Демонтаж горючей отделки стен и потолка холла 17 этажа 3 подъезда по предписанию МЧС, с переносом кабельных линий.
- Установка отсутствующих кнопок пуска пожарных насосов в шкафах пожарных гидрантов 1-5 подъездов, монтаж кабельных линий, ревизия имеющихся кнопок и линий связи, проверка прохождения сигналов от кнопок до шкафа управления насосами в ЦТП.
- Ревизия системы пожарной сигнализации, перенос отдельных контрольных приборов и оповещателей в соответствии с предписанием МЧС.
- Обследование системы отопления, выдача предписаний собственникам на восстановление прямооточности стояков при выполнении работ по ремонту квартир.
- Ревизия зимних водостоков ливневой канализации, прочистка заиливания, замена отдельных участков (по подвалам).
- Плановая промывка лежаков канализации в подвале мойкой высокого давления.
- Замена аварийных участков на стояках канализации в квартирных технических шкафах с частичным демонтажом перекрытий (3 участка), ремонт участков лежака канализации Д110 в 1 и 5 подвале
- Плановая промывка и дезинфекция стволов и камер мусоропроводов, дезинсекция и профилактическая дератизация подвалов
- Замена неисправного шибера мусоропровода в 3 мусорокамере, текущий ремонт шиберов. Замена неисправных грузочных клапанов мусоропроводов на этажах (3 шт.)
- Проверка комплектности пожарных шкафов по этажам (ход вентиля, наличие прокладок, комплектность, перекачка пожарных рукавов на новое ребро)
- Выполнение заявок по прочистке засоров мусоропроводов
- выполнение заявок жителей по текущему и аварийному ремонту, обслуживанию инженерных коммуникаций

#### **По смете резервного фонда на 2023г.**

Предлагается для решения Общим собранием собственников помещений МКД утверждение сметы резервного фонда, согласно которой в доходную часть резервного фонда перенесены средства от экономии по расходам сметы целевого финансирования за 2022г. сумма, которая составила 1200000 рублей. В результате предлагается участникам собрания утвердить перечень работ на 2023г. из статьи резервного фонда на сумму 510000 рублей.

При принятии решения общим собранием данные работы планируется провести до конца 2023г.

#### **По смете целевого финансирования на 2023г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:**

В связи с расторжением со стороны Регионального оператора с 01 января 2023 года заключенного ранее договора по обращению с ТКО, по которому расчёт объёма услуг производился, исходя из фактического количества и объёма вывезенных контейнеров, и попыткой навязать заведомо невыгодные для жителей условия нового договора, исходя из норматива образования отходов, который в отношении нашего дома завышен минимум в 2,5 раза, ТСЖ с ноября 2022 года ведёт досудебную работу по обжалованию условий навязываемого Региональным оператором нового договора. Общий объём переписки уже превысил весь объём остальной исходящей корреспонденции за отчётный год. Цена вопроса для жителей дома — увеличение платы за вывоз мусора с 900 000 рублей в год, до почти 2 500 000 в год (то есть практически увеличение на 4,6 рублей с 1 квадратного метра площади квартиры в месяц). Товарищество в течение четырех месяцев пытается добиться

подписания договора на условиях оплаты за количество контейнеров с ТКО, а не по нормативу, то есть по факту вывоза ТКО. ТСЖ были направлены жалобы по оспариванию действий Регионального оператора «Экотехпром» в Прокуратуру г.Москвы, Департамент ЖКХ г.Москвы, Управление Федеральной антимонопольной службы, ГУП «Экотехпром» (Региональный оператор). К сожалению, на сегодняшний день на жалобы получены только формальные отписки.

По исполнению предписания ГУ МЧС России по г.Москве 2022 года об освобождении мест общего пользования (межквартирные холлы, которые являются путями эвакуации) от имущества и мебели в отношении собственников 5 квартир вынесены судебные решения и выданы исполнительные листы. Часть решений до настоящего времени не выполнены. Собственникам квартир, согласным в добровольном порядке устранить выявленные нарушения, ТСЖ оказывает содействие в демонтаже и выносе загромождающего пути эвакуации имущества, демонтаже незаконно установленных перегородок и элементов отделки холлов.

На 2023г. расчетная ставка на содержание и текущий ремонт (приложение №2 к смете) составляет 46,21руб./кв.м. С учетом планового дохода от аренды провайдером, платных услуг, данную ставку можно уменьшить на 0,88 руб./кв.м. в сторону уменьшения и предлагается установить ставку с 01.05.2023г. 45,33руб./кв.м. помещения собственника. При этом сумма расходов на содержание и текущий ремонт, а также за коммунальные ресурсы, предусмотрена сметой на 2023г. в объеме 45,7 млн. руб.

Увеличение самой ставки на содержание обусловлено изменением стоимости коммунальных ресурсов, увеличением стоимости работ подрядных организаций, увеличением фонда оплаты труда сотрудникам Товарищества, общим увеличением цен на материалы, работы и комплектующие.

#### **Фонд капитального ремонта**

По состоянию на 01.01.2023г. остаток средств специального счета взносов на капитальный ремонт составил 52 106 478 рублей. По текущему периоду на 01.04.2023г. остаток составляет 54 925 797 рублей. В данной сумме доля составляющей, полученная от размещения средств капитального ремонта на неснижаемом остатке в банке составила порядка 11 809 672 рубля. Подробная информация по спецсчету отражена в финансовом отчете Товарищества.

#### **По вопросам управления и общего характера.**

За период 2022г. было проведено 11 заседаний Правления Товарищества.

В период 2022г. Товарищество вело работу по судебным искам с должниками. В суд преданы иски к собственникам 10 квартир для истребования долга на общую сумму 1 716 084 рубля. Это квартиры 20,31,52,55,89,104,118,133,224,229.

В 2022г. урегулирован во внесудебном порядке вопрос погашения долга на общую сумму 946 847 рублей.

По вопросу расчетов за услуги ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. В марте 2023г. от Управы Выхино-Жулебино поступило письмо, в котором Глава Управы, ссылаясь на поручение заместителя Мэра Москвы Бирюкова П.П., поручает частным управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК рассмотреть вопрос на общих собраниях собственников помещений по переводу на расчеты через систему АСУ ЕИРЦ.

В Товариществе уже рассматривался на общем собрании вопрос начислений за ЖКУ силами бухгалтерии ТСЖ или перехода на расчеты посредством АСУ ЕИРЦ. В 2012г. Общее собрание приняло решение утвердить действующий порядок начислений собственникам помещений нашего ТСЖ за ЖКУ силами бухгалтерии ТСЖ «Белый аист» без перехода на расчеты через АСУ ЕИРЦ. И этот метод себя оправдывает.

Но учитывая требования Управы, в повестку дня собрания мы повторно выносили вопрос о принятии решения о порядке начислений.

При таком способе, Товарищество уже не сможет своевременно контролировать полноту расчетов с ресурсо снабжающими организациями, контролировать начисления и отслеживать задолженность по неоплате.

А также при предложенном способе расчетов возникает посредник между ТСЖ и населением, ТСЖ и ГЦЖС, ТСЖ и РСО и т.д. Средства населения будут зачисляться на транзитный счет АСУ ЕИРЦ (МФЦ). Списание в оплату РСО будет осуществляться без согласования с ТСЖ.

Вопросы начисления оплаты населению перейдут в ведение АСУ ЕИРЦ через специалистов МФЦ. Корректность начислений и оплаты ТСЖ сможет отслеживать только в рамках утвержденного г.Москва регламентом, что, по

мнению соседних ТСЖ и ЖСК, имеющих такой опыт, очень затрудняет работу и скорость обработки информации.

ТСЖ и ЖСК, которым производят начисления АСУ ЕИРЦ, собственники до сих пор имеют большие проблемы по доначислениям им больших сумм в виде требования доплат за отопление за 2021г.

И вообще, система начислений посредством АСУ ЕИРЦ предполагает стандартный перечень услуг за ЖКУ, по сравнению с перечнем, который имеется в ТСЖ «Белый аист» и утвержден решениями Общих собраний собственников помещений МКД.

В итоге, Правительство г.Москвы встает на путь поэтапного подавления и прекращения деятельности ТСЖ, забирая под свой контроль все денежные потоки собственников помещений.

#### **Заключение.**

Результаты работы Товарищества за 2022г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2022г., анализ сметы резервного фонда в 2022г. полная смета на 2023г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила акт ревизии (заключение).

В целях экономии средств Товарищества, уменьшения объема тиражирования всех приложений и расшифровок к смете и отчету, решено, эти приложения разместить на сайте Товарищества. Поэтому со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться на сайте [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru) или, при необходимости, индивидуально в правлении Товарищества.

Председатель правления

ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.