

## Отчет Правления о работе ТСЖ «Белый аист» за 2023 г. 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 отчетного 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 2023г. и смета на 2024г. направлены каждому собственнику помещений.

Приложения по смете на 2024г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru)

В 2023 году выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы по смете резервного фонда.
2. Работы, связанные с текущим ремонтом.

За счёт средств резервного фонда при плановых расходах 510 000 рублей в 2023 году выполнены следующие работы:

частичный ремонт торцевой (западной) стены 3 подъезда – 435 025 руб. Работы ещё не завершены по погодным условиям, завершение (выравнивание, устранение дефектов) планируется весной-летом 2024 года.

замена двигателя лебёдки лифта 5 подъезда — 127 176 руб.

Общие расходы средств резервного фонда за отчётный период составили 562 201 рубль.

В части текущего и аварийного ремонта проведены 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 инженерного оборудования:

- Ремонт отдельных узлов систем освещения эвакуационных лестниц (реле, светильников, выключателей), замена и установка дополнительных датчиков движения
- Замена неисправных светильников в помещениях общего пользования, установка недостающих светильников, восстановление плафонов светильников.
- Техническое обслуживание систем автоматического регулирования отопления в течение отопительного сезона.
- Ревизия запорной арматуры систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. В ходе выполнения летом 2023 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 (2, 3, 4 подъезды)
- Обследование системы отопления, выдача предписаний собственникам на восстановление прямоточности стояков при выполнении работ по ремонту квартир, замена участков стояков.
- Ревизия зимних водостоков ливневой канализации, прочистка заиливания, замена отдельных участков (подвалы).
- Плановая промывка лежаков канализации в подвале, и выпусков в городскую систему канализации прочистным оборудованием высокого давления.
- Замена аварийных участков на стояках канализации в квартирных технических шкафах с частичным демонтажом перекрытий (2 участка), ремонт участков лежака канализации Д110 в 2, 4 и 5 подвале
- Участие в двух внеплановых проверках высотных зданий МЧС, одной внеплановой проверке Прокуратуры, консультации с проектными и экспертными организациями по выданным предписаниям по системам пожарной сигнализации всего дома, пожаротушения и оповещения 3 секции, 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 3 этажа 2 подъезда по предписанию МЧС, с переносом кабельных линий и ремонтом межквартирного холла.
- Демонтаж антресолей в межквартирном холле 14 этажа 2 подъезда по предписанию МЧС с восстановлением отделки.
- Демонтаж подвесного потолка межквартирного холла 11 этажа 1 подъезда, ограничивавшего зону действия системы дымоудаления, по предписанию МЧС, с переносом кабельных линий и ремонтом межквартирного холла.
- Ревизия системы пожарной сигнализации, перенос отдельных контрольных приборов и оповещателей в соответствии с предписанием МЧС.
- Проверка комплектности пожарных шкафов по этажам (ход вентиля, наличие прокладок, комплектность, перекачка пожарных рукавов на новое ребро)
- Ремонт 2 неисправных заслонок системы подпора воздуха лифтовых шахт, с заменой электроприводов.
- Плановые испытания систем пожарной сигнализации, дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарных водопроводов.
- Очередные испытания пожарных лестниц и ограждений кровли (проводятся 1 раз в 5 лет)
- Дезинсекция и профилактическая дератизация подвалов
- Замена неисправных грузочных клапанов мусоропроводов на этажах (3 шт.), замена повреждённого шибера ствола мусоропровода 3 подъезда
- Выполнение заявок по прочистке засоров мусоропроводов
- Выполнение заявок жителей по текущему и аварийному ремонту, обслуживанию инженерных коммуникаций
- Плановые ремонты холла 1 подъезда и одной эвакуационной лестницы 3 подъезда
- Ремонт и покраска входных дверей в подъезды и ограждений входных групп, ремонт отделки входных групп
- Ремонт и покраска урн, скамеек, уборка и озеленение дворовой территории
- Замена защитных решёток на вентиляционных шахтах (чердаки)

#### **Вопрос обращения с ТКО (мусором)**

В связи с односторонним расторжением с 01 января 2023 года со стороны Регионального оператора 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 превышен минимум в 2,5 раза, ТСЖ «Белый аист» с начала 2023 года ведёт судебную работу по обжалованию условий навязываемого Региональным оператором договора. Расчёт с регоператором по нормативу ведёт к увеличению платы за вывоз мусора для жителей дома с 1 000 000 рублей в год до, почти, 2

500 000 в год, по сравнению с расчётом по количеству фактически вывезенных контейнеров (то есть практически увеличение на 5 рублей с 1 квадратного метра площади квартиры в месяц). В настоящее время одновременно рассматриваются несколько исков со стороны регионального оператора по разным периодам 2023 года. По иску за период с 1.04.2023 по 30.04.2023 г. вынесено решение в пользу регоператора, суд счёл что оплата ТКО по нормативу, превышающему фактически вывозимые объёмы, законна - решение в настоящее время обжалуется Товариществом в кассационном порядке. По иску за период с 01.05.2023 по 30.09.2023 суд отказал в удовлетворении иска регоператора, и счёл требование ТСЖ оплачивать услуги по фактически образующимся объёмам ТКО законными и обоснованными – решение в настоящее время обжалуется региональным оператором в апелляционном порядке. По иску за период с 01.10.2023 по 31.12.2023 г. дело в настоящее время находится на рассмотрении в Арбитражном суде г. Москва в порядке упрощённого производства (без вызова сторон). Таким образом, по вопросу расчётов за вывоз мусора, в настоящее время, существует объективная правовая неопределённость, в том числе, связанная с лоббированием интересов монопольных региональных операторов, и самоустранением органов местной власти от решения вопроса в пользу жителей города – поэтому до завершения всех этапов судебного рассмотрения дел ТСЖ вынуждено учитывать в смете расходов вывоз мусора по максимальному нормативу. В случае подтверждения в суде позиции Товарищества о праве жителей оплачивать обращение с ТКО по фактически образуемому и вывозимому объёму мусора, указанная разница в расходах порядка 1500000 руб. в год будет учтена в счет оплаты за обращение с ТКО будущих периодов.

#### **Фонд капитального ремонта**

По состоянию на 01.01.2024г. остаток средств специального счета взносов на капитальный ремонт составляет 65 036 943,97 рублей. По текущему периоду на 01.04.2024г. остаток составляет 69 852 874,97 рублей. В данной сумме доля составляющей, полученная от размещения средств капитального ремонта на неснижаемом остатке в банке составила 17 585 203,16 рублей. Подробная информация по спецсчету отражена в финансовом отчете Товарищества.

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

Работа Товарищества в 2023г. проводилась в пределах утверждённой собранием сметы расходов.

За период 2023г. – начала 2024 г. было проведено 10 заседаний Правления Товарищества.

В 2023г. в августе и сентябре проводились внеплановые проверки 1РОНПР МЧС России высотных зданий. По результатам проверок выданы очередные предписания по восстановлению системы пожаротушения 3 подъезда, демонтажу незаконных перегородок в холлах, установленных жителями, и замене системы оповещения при пожаре высотной 3 секции. Новый пункт предписания – о необходимости оборудования прихожих всех квартир в доме, во всех подъездах, датчиками пожарной сигнализации, подключенными к общей системе пожарной сигнализации. Ранее с момента сдачи дома в эксплуатацию подобные требования не предъявлялись ни разу. Работы по монтажу датчиков требуют значительных финансовых ресурсов и доступа в квартиры. В план работ и смету 2024 года включена разработка проектно-сметной документации по данному вопросу за счёт средств резервного фонда.

Третья аналогичная проверка проводилась в феврале с участием Прокуратуры и МЧС по жалобе Управы района и неизвестного жителя.

По исполнению предписания МЧС августа и сентября 2023 года и ранее выданных не закрытых предписаний об освобождении мест общего пользования (межквартирных холлов, которые являются путями эвакуации) от незаконных перегородок, имущества и мебели в отношении собственников квартир вынесены судебные решения. Часть исков находятся в процессе рассмотрения. Собственникам квартир, согласным в добровольном порядке устранить выявленные нарушения, ТСЖ оказывает содействие в демонтаже и выносе загромождающего пути эвакуации имущества, демонтаже незаконно установленных шкафов и перегородок, а так же пожароопасной отделки холлов (линолеум без пожарного сертификата, стеновые и потолочные панели из МДФ, ДСП и пластика).

Так же, в течение года в адрес ТСЖ поступали неоднократные запросы от Управы района и Жилищной инспекции на предмет соответствия объекта требованиям по энергоэффективности согласно Федеральному

закону "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности " от 23.11.2009 N 261-ФЗ. Работы по энергоаудиту (составлению энергетического паспорта здания и присвоению класса энергоэффективности) запланированы в составе сметы на 2024 год

По вопросу задолженности за услуги ЖКУ и другие услуги. В 2023 г. Товарищество продолжило вести работу по судебным искам с должниками, начатую осенью 2022г. В 2023-м году по трем искам суды вынесли решение в пользу ТСЖ, удовлетворив иски ТСЖ частично (ответчиками заявлено о применении срока исковой давности). По двум искам ответчики с Решением суда не согласны и подали апелляционные жалобы. В начале 2024г. суд удовлетворил частично еще два иска ТСЖ, ответчики также подали апелляционные жалобы.

#### **По вопросам работы охраны в доме.**

В связи с общим увеличением стоимости услуг частными охранными предприятиями, размер расходов по охране значительно увеличился. В связи с этим Товарищество предлагает установить ставку оплаты расходов по содержанию и сохранности общего имущества МКД с применением услуги охраны (патрулирования) в размере 7 руб. 98 коп. с 1 кв. метра помещения.

#### **Заключение.**

Результаты работы Товарищества за 2023г., анализ сметы целевого финансирования средств за 2023г., анализ сметы резервного фонда в 2023г. полная смета на 2024г. 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.