

Отчет правления о работе ТСЖ «Белый аист» за 2024 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 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 2024г. и смета на 2025г. направлены каждому собственнику помещений.

Приложения по смете на 2024г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2024 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 плане расходов 767 402 рублей в 2024 году выполнены следующие работы:

завершение ремонта торцевой (западной) стены 3 подъезда – 220 610 руб.

Запланированные работы по проектированию системы пожарной сигнализации всего дома (датчики в прихожих квартир) и системы оповещения 3 подъезда не выполнены в связи с отсутствием до настоящего времени ответов от ГосПожнадзора на ряд запросов ТСЖ о требуемых технических характеристиках систем. Предлагается перенос работ в план 2025-2026 года.

Общие расходы средств резервного фонда за отчётный период составили 220 610 руб.

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.
- Замена контролера управления калитками (арка 2-3 подъезд)
- Замена неисправных вентиляционных зонтов канализации на кровле
- Ремонты повреждённых службами доставки стрел шлагбаумов
- Техническое обслуживание систем автоматического регулирования отопления в течение отопительного сезона.
- Энергетическое обследование дома с присвоением класса энергоэффективности
- Ревизия запорной арматуры систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. В ходе выполнения летом 2024 года работ по подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации

проведена уборка технических помещений, плановое обслуживание тепловых пунктов, ремонт и поверка двух комплектов термосопротивлений и ремонт общедомового прибора учёта отопления. Проведен 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, 5 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 (3 участка), ремонт участков лежака канализации Д110 в 2 и 4 подвале
- Ремонт 3 шкафов управления систем дымоудаления и противопожарной автоматики.
- Проверка комплектности пожарных шкафов по этажам (ход вентиля, наличие прокладок, комплектность, перекачка пожарных рукавов на новое ребро)
- Плановые испытания систем пожарной сигнализации, дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарных водопроводов.
- Дезинсекция и профилактическая дератизация подвалов
- Выполнена работа по комплексной мойке мусоропроводов и камер. Выполнены заявки по прочистке засоров мусоропроводов
- Выполнение заявок жителей по текущему и аварийному ремонту, обслуживанию инженерных коммуникаций
- Текущий ремонт лифтовых холлов (восстановление отделки после замены дверей)
- Ремонт и покраска входных дверей в подъезды и ограждений входных групп, ремонт отделки входных групп
- Ремонт и покраска скамеек, уборка и озеленение дворовой территории

Вопрос обращения с ТКО (мусором)

ТСЖ «Белый аист» с начала 2023 года ведёт, в том числе, 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 7 рублей с 1 квадратного метра площади квартиры в месяц). В настоящее время одновременно рассматриваются три иска (3-й, 4-й, 5-й) со стороны регионального оператора по разным периодам 2023-2024 годов. Имеется одно вступившее в законную силу решение в пользу ТСЖ и два в пользу регионального оператора (по разным периодам), по остальным делам судами первой инстанции отказано в удовлетворении иска Экотехпрому, но обжалованы РО. 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 по спорным периодам учитывать в смете расходов и доходов вывоз мусора по нормативу. В случае подтверждения в суде позиции Товарищества о праве жителей оплачивать обращение с ТКО по фактически образуемому и вывозимому объёму мусора, будет проведена процедура учета переплаты по данной услуге в последующем периоде.

По состоянию на 01.01.2025г. остаток средств специального счета взносов на капитальный ремонт составляет 37 891 403,45 рублей. По текущему периоду на 01.05.2025г. остаток составляет 34 884 211,15 рублей. В данной сумме, доля составляющей, полученной от размещения средств капитального ремонта на неснижаемом остатке в банке по итогам 2015-2025г.г. составила 26 007 880,22 рублей. Подробная информация по спецсчету отражена в финансовом отчете Товарищества.

На дату созыва собрания завершены работы по замене 10 лифтов из 12 за счёт средств капремонта. Работы по замене оставшихся 2 лифтов, и замене системы диспетчеризации, планируется завершить в конце мая 2025 года, а по диспетчеризации, в июне 2025г. Общая стоимость работ и оборудования по договору составляет 57 235 110 рублей 52 коп.

По вопросам управления и общего характера.

Работа Товарищества в 2024г. проводилась в пределах утверждённой собранием сметы расходов. За период 2024г. – начала 2025 г. было проведено 11 заседаний Правления Товарищества.

По вопросу задолженности за услуги ЖКУ и другие услуги.

В 2024 г. Товарищество продолжило вести работу по судебным искам с должниками. Своими Решениями по четырем искам ТСЖ (кв. 104, 118, 155, 224), в том числе, двум обжалованным в апелляционной инстанции, суды частично иски удовлетворили (применен по заявлению ответчиков срок исковой давности). Три собственника на основании Решений суда рассчитались с ТСЖ добровольно в 2024-м году, четвертый - на основании Постановления ФССП о возбуждении исполнительного производства и его задолженность в полном объеме, в настоящий момент, не погашена.

По двум искам к кв. 20 и 89, поданным в 2023 –м году, Решения судьями оглашены в 2024г., но мотивированные Решения отписаны только в 2025г. Иски удовлетворены, также, частично на основании заявлений собственников о применении срока исковой давности. Решения суда ответчиками обжалованы, но апелляционные инстанции своего решения, пока, не вынесли.

ФССП потеряны два обращения ТСЖ и Исполнительные листы от 2023г. для возбуждения исполнительного производства по кв. 52 и 224. На основании справки ФССП запрошены дубликаты Исполнительных листов в Кузьминском районном суде.

Следует отметить увеличение расходов по ведению приказной и исковой работы с должниками из-за роста стоимости работы приглашаемых юристов и увеличения судебных пошлин (с сентября 2024г.)

По смете целевого финансирования на 2025г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:

На 2025г. расчетная ставка на содержание и текущий ремонт (приложение №2 к смете) составляет 57,18 руб./кв.м. С учетом планового дохода от краткосрочных размещений средств на депозитах, аренды с провайдерами, платных услуг, данную ставку можно компенсировать на 1,83 руб./кв.м. в сторону уменьшения и предлагается утвердить ставку с 01.06.2025г. 55,35 руб./кв.м. помещения собственника. При этом объем расходов на содержание и текущий ремонт, а также за коммунальные ресурсы, предусмотрено сметой на 2025г. в объеме 53,36 млн. руб. Таким образом, ставка на содержание и текущий ремонт увеличивается на 10%.

Для сведения, Постановлением г.Москвы для домов, где применяется Московская ставка, ставка с 01.01.25г. увеличена на 30,9%, по сравнению с предыдущим годом.

Увеличение самой ставки на содержание обусловлено изменением стоимости коммунальных ресурсов, увеличения стоимости работ некоторых подрядных организаций, увеличением фонда оплаты труда сотрудникам Товарищества.

Отдельно вынесен в повестку дня вопрос по вознаграждению Председателю Правления. Данный вопрос рассмотрен на Правлении Товарищества и вынесен на голосование собрания на основании Ст. 145 ЖК РФ.

По вопросу расчетов за услуги ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. В 2025г. от Управы Выхино-Жулебино поступило письмо, в котором Глава Управы, ссылаясь на Постановление г.Москвы, поручает частным управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК, ТСН подписать договоры с ГБУ АСУ ЕИРЦ по переводу на расчеты через систему АСУ ЕИРЦ, для начисления платы за ЖКУ и капитальному ремонту и проведение оплаты.

В Товариществе уже дважды рассматривался на общем собрании вопрос начислений за ЖКУ силами бухгалтерии ТСЖ или перехода на расчеты посредством АСУ ЕИРЦ. 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 очередной раз вынесли вопрос о принятии решения о порядке начислений.

При таком способе, через АСУ ЕИРЦ, Товарищество уже не сможет своевременно контролировать полноту расчетов с ресурсоснабжающими 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.

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 предыдущие периоды.

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

По вопросам работы консьержей в доме.

В связи с общим увеличением заработной платы, размер расходов по услугам консьержа увеличился. По г.Москве МРОТ с 01.01.2025г. утвержден в размере 32916 рублей.

В связи с этим Товарищество предлагает установить ставку оплаты расходов по содержанию общего имущества МКД с применением труда консьержа в размере 15 рублей 12 копеек с 1 кв. метра помещения.

Заключение.

Результаты работы Товарищества за 2024г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2024г., анализ сметы резервного фонда в 2024г. полная смета на 2025г. 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 или, при необходимости, индивидуально в правлении Товарищества.

Председатель правления

ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.