

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 2023 год.

- I. Общая информация.
- II. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2023 году на содержание общего имущества и его ремонт, коммунальные и иные услуги. Расходы по остатку денежных средств на расчетном счете в 2023 году.
- III. Текущие платежи на содержание общего имущества и ремонт, коммунальные и иные услуги в 2024-2025 годах.
- IV. Текущие задачи на 2024-2025 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 2023 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» о проделанной работе за 2022 год был принят общим собранием членов ТСЖ «ДУБКИ» и собственников помещений Здания, очная часть которого прошла 15 июня 2023 года (протокол №47 от 01 августа 2023 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 2023 году продолжилось разбирательство в судебных инстанциях важных споров, имеющих отношение к:

- начислению платы за отопление – проверка прибора учета тепловой энергии на корпусе 2;
- выполнение предписаний Госжилинспекции МО от 11 июля 2019 года, в которых также отражены вопросы по начислению коммунальных услуг и содержанию общего имущества части Здания – корпус 2.

Иски по указанным вопросам подавались:

- Васильевым А.И., жителем кв.48 корп.2, представляющего интересы своей супруги Васильевой Н.Е., собственницы этого жилого помещения,
- Государственной жилищной инспекцией Московской области, и в суде апелляционной инстанции к Госжилинспекции МО присоединялась в процесс прокуратура Московской области.

Суть спора в том, что представляет собой наше Здание, расположенное по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 – это один 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.**

До сих пор продолжаются попытки Васильева А.И. изменить разными способами решение Химкинского суда от 31.10.2019 года, в том числе и подачей исковых требований о проверке прибора учета тепловой энергии, установленного на корпусе 2.

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

02 ноября 2022 года состоялось рассмотрение иска Васильева А.И. к нашей организации с требованием об обязанности осуществить мероприятия по проверке приборов учета тепловой энергии корпуса 2. Судом исковые требования Васильева А.И. были удовлетворены.

17 апреля 2023 года апелляционным определением Мособлсуда решение Химкинского суда от 02 ноября 2022 года оставлено без изменения.

09 ноября 2023 года определением Первого кассационного суда общей юрисдикции апелляционное определение Мособлсуда от 17 апреля 2023 года отменено и дело направлено в Мособлсуд на новое рассмотрение.

31 января 2024 года Мособлсуд решение Химкинского городского суда от 02 ноября 2022 года отменил. Таким образом, приборы учета тепловой энергии, установленные на корпусе 2 признаны индивидуальными, установленными на части здания, расположенного по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13, и показания с данных приборов учета не могут быть использованы при расчете платы за отопление.

При этом необходимо отметить, что по заявлению Васильева А.И. от 13 июля 2023 года в Службу судебных приставов было возбуждено исполнительное производство, по которому наша организация была вынуждена провести проверку приборов учета тепловой энергии, установленных на корпусе 2.

ТСЖ «ДУБКИ» с учетом оплат по договорам с юристом и проверку приборов учета потратила более 200 тыс.рублей, которые теперь необходимо взыскать с Васильева А.И. в качестве судебных расходов и убытков 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 в Химкинском городском суде 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.

В дело подключилась прокуратура Московской области, которая поддержала позицию Госжилинспекции МО.

14 июня 2023 года апелляционным определением Мособлсуд решение Химкинского суда от 03 ноября 2022 года оставлено без изменения.

Прокуратура Московской области подало в кассационный суд кассационное представление, однако позднее от него отказалось, что и отражено в определении Первого кассационного суда от 15 ноября 2023 года.

Таким образом, по мнению судебных инстанций предписания Госжилинспекции МО являются не исполнимыми.

Однако Васильев А.И., несмотря на то, что он лицо, не привлеченное к участию в деле, подал апелляционную жалобу на решение Мособлсуда от 14 июня 2023 г. Рассмотрение его жалобы назначено на 22 апреля 2024 г.

Учитывая постоянные судебные разбирательства, правление ТСЖ «ДУБКИ» оформило технический план на Здание и передало его 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 2023 году на содержание общего имущества, его ремонт, коммунальные и иные услуги.

Правлением ТСЖ «ДУБКИ» 28 марта 2023 года были приняты сметы доходов и расходов по управлению и эксплуатации Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2023-2024 годы.

Смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации здания по адресу: г. Химки, ул. Лавочкина, д.13 на 2023-2024 годы была утверждена решением общего собрания собственников помещений Здания по адресу: г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 и членов ТСЖ «ДУБКИ» от 01 августа 2023 года Протокол №47. Также был утвержден **размер обязательных платежей (членские взносы) в месяц на эксплуатационные и коммунальные услуги с 01 августа 2023 года на календарный год.**

В связи с этим в течение 2023 года с **01 августа** для собственников жилых помещений **размер обязательных платежей** на содержание общего имущества был изменен:

- плата на техническое обслуживание общего имущества - с **40 рублей 51 копейка** на **43 рубля 98 копеек** с одного кв.м. квартиры.

С 01 августа 2023 года были изменены платы:

- плата за домофон - **50 рублей 00 копеек** с одной квартиры;
- плата за телевидение – **110 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 отдельная плата за содержание ИТП не взимается, расходы на содержание теплового пункта учитываются в общей смете расходов по управлению и эксплуатации Здания.

Установленный общим собранием размер обязательных платежей на содержание общего имущества был ниже на **11,8%** от цен для многоквартирных домов, аналогичной степени благоустроенности, установленных Администрацией го Химки:

с 01 января 2024 года Постановлением Главы городского округа Химки №2075 от 20 декабря 2023 года, действующего, на:

- содержание и текущий ремонт жилого помещения, составлявший сумму в размере 42 рубля 28 копеек за 1 кв.м. и дополнительно 7 рублей 55 копеек за 1 кв.м. по обслуживанию ИТП, всего **49 рублей 83 копейки**;

- плата за обслуживание домофонного устройства **67 рубля 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 2023 году;

2. Отчет по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2023 год;
3. Отчет по доходам и расходам за дополнительные услуги в 2023 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 2023 год;
5. Сводная таблица по коммунальным услугам за 2023 год.

Всего в 2023 году было собрано денежных средств от использования общего имущества в размере **5 117 192 рубля**. Данный показатель выше на 6,8% чем ТСЖ «ДУБКИ» собрало в 2022 году.

Полученные денежные средства израсходованы на заработную плату консьержей нашего дома и налогов с нее в размере 4 097 496 рублей, и использованы на снижение бремени расходов на содержание общего имущества нашего дома для жилых помещений в размере 2,13 рубля/кв.м. ежемесячно в течение 2023-2024 годов.

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 2023 году составила более 500 тыс.рублей.

Прямой ущерб по неполучению денежных средств ТСЖ «ДУБКИ» с 2019 года после ликвидации данных площадей составил 2,1 млн. рублей.

Отсутствие денежных средств по ликвидированным арендным помещениям приводит к повышению платы по содержанию общего имущества для всех собственников Здания, а также вынуждают собственников помещений здания в отсутствии свободных денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Дубки», оплачивать необходимый срочный капитальный ремонт.

Именно поэтому в ноябре 2023 года был проведен дополнительный сбор денежных средств на срочный капитальный ремонт лифтового оборудования нашего дома в размере 233 тыс.рублей.

В ходе работы по обслуживанию Здания, как видно из Отчета по расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса «Дубки» на 2023 год, фактические затраты чуть больше плановых показателей на 59 тыс.рублей, а именно **29 070 190 рублей**.

Рост расходов на содержание Здания в 2023 году обусловлен ростом уровня инфляции, которая приводит к росту цен на расходные материалы, стоимость услуг подрядных организаций и банков, а также имеющемуся ростом расходов на заработную плату персонала.

Ремонтные работы по плану на 2023 года, превышающие сметную сумму по ст.7 сметы расходов на управление и эксплуатацию здания были превышены на 569 тыс.рублей и включены в Отчет по расходам денежных средств по остатку расчетного счета жилого комплекса «Дубки».

Отчеты за 2023 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, выполненных на инженерно-технических системах и работам по благоустройству придомовой территории в 2023 году.

Из наиболее значительных работ, выполненных в 2023 году, кроме непосредственно работ, связанных с профилактическими работами, необходимо отметить следующие:

1. Ремонт фасада здания по разрушенному кирпичу и ремонт парапетов на кровле;
2. Штукатурка и покраска наружных стен, лифтовых холлов и тамбуров 2964 кв.м.;
3. Капитальный ремонт лифтового оборудования:
Замена тяговых канатов на г/п лифте 630кг в корпусе 1;
Замена каната ограничителя скорости на г/п лифте 630кг в корпусе 2;

Кроме того, выполнен текущий ремонт лифтового оборудования:
корпус 1

- замена информационного табло на 1 этаже;
- замена канатоведущего шкива лебедки главного привода лифта г/п 400кг;
- замена вызывной панели на 1 этаже;

корпус 2

- под. 1 – замена редуктора привода дверей кабины лифта г/п 400кг;
- под. 1 - замена каната ограничителя скорости лифта г/п 400кг;
- под. 2 – замена канатоведущего шкива лебедки главного привода лифта г/п 400кг;
- под. 5 - замена вызывной панели на 1 этаже.

4. Ремонт напольного покрытия в корпусе 3;

5. Ремонт кровли над корпусом 3 в местах примыкания к корпусу 1, 2, 5 – всего 226 погонных метров;

6. Подготовка здания к эксплуатации в осеннее-зимний период – замена автомата на насосе, манометров 96 шт., замена блока модуля управления отопления и горячего водоснабжения, теплоизоляция труб, ремонт насосов и магнитных пускателей, получение паспорта готовности к отопительному сезону;

7. ремонт асфальта на придомовой территории;

8. Проведение судебных разбирательств – по долгам с должниками, в том числе и по расчетам платы за отопление, проверка приборов учета тепловой энергии и с Госжилинспекцией МО.

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 2023 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 2023 год было оплачено поставщикам коммунальных ресурсов – **29 255 322,47 рублей.**

Начисления собственникам помещений платы за отопление и горячее водоснабжение в 2023 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 уже в третьем отопительном сезоне 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.

Необходимо отметить, что с 2021 года 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;
- 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;
- решение Химкинского городского суда от 02 ноября 2022 года №2-6375/2022 с учетом определения Московского областного суда от 31 января 2024 года №33-3010/2024, в соответствии с которым приборы учета тепловой энергии, установленные на корпусе 2, признаны индивидуальными, и как следствие показания с этих приборов учета не могут использоваться для расчетов платы за отопление и горячую воду.

Начисления собственникам помещений за электроснабжение в 2023 году равнозначны суммам выставленные по счетам ПАО «Мосэнергосбыт».

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2023 году равнозначны суммам выставленных по счетам ОАО «Химкинский водоканал».

Результаты 2023 года показывают, что расчеты правления ТСЖ «ДУБКИ» по установлению размера платежей на коммунальные услуги оказались верными, и мы смогли компенсировать наши расходы в 2023 году за тепловую и электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение ресурсоснабжающим организациям.

Необходимо отметить, что на 31 декабря 2023 года общая сумма задолженности за собственниками многоквартирного жилого комплекса «Дубки», включая нежилые помещения, снизилась по отношению к 31 декабря 2022 г. и составила около **6 783 787,4 рублей**.

В 2023 году правление проводило работу по взысканию задолженностей через суд. Было подано 4 заявления в суд о вынесении судебных приказов в отношении собственников – должников.

ТСЖ «ДУБКИ» участвовало 4 судебных разбирательствах, в том числе по долгам перед ТСЖ «ДУБКИ» - два.

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 2023 году (за работы, выполненные на основании подписанных смет с жителями Здания) на сумму 106 553 рублей.

Часть полученных денежных средств были направлены на выплату премий сотрудникам ТСЖ «ДУБКИ».

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

В 2023 году в связи с отсутствием в смете расходов по управлению и эксплуатации здания на 2023-2024 годы расходов по капитальному ремонту лифтов правление ТСЖ «ДУБКИ» было принято решение провести капитальный ремонт лифтового оборудования:

грузопассажирского лифта №21691 в корп. 1 - обрыв пряди тяговых канатов;

грузопассажирского лифта №33646 в корп. 2 – обрыв пряди каната ограничителя скорости.

В соответствии с РД РОСЭК 012-97, при обнаружении в канате одной или нескольких оборванных прядей, канат не допускается к дальнейшей работе.

Согласно п. 7.6.2. ГОСТ Р 55964-2014 в состав работ, выполняемых при капитальном ремонте лифта (работ капитального характера), входят ремонт или замена тяговых элементов и канат ограничителя скорости.

Согласно законодательству ТСЖ «Дубки» не вправе тратить денежные средства, уплаченные собственниками по услугам содержание жилого помещения и текущий ремонт на срочный капитальный ремонт.

ТСЖ «Дубки» обращалось в Администрацию г.о.Химки с просьбой включить в краткосрочный план капитального ремонта региональной программы на 2023г.

Однако Администрация г.о.Химки сообщила, что капитальный ремонт лифтов возможен по истечении 25 лет с момента ввода их в эксплуатацию, то есть после 2031 года и не включали указанные работы в краткосрочный план капитального ремонта региональной программы на 2023 год.

Таким образом, на собственников помещений нашего многоквартирного дома Администрация г.о. Химки возложила обязанность по самостоятельному проведению капитального ремонта лифтов до 2031 года, без использования денежных средств с аккумулированных на счете Фонда капитального ремонта Московской области.

Учитывая, что проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не обязательно при выполнении работ в целях безопасности проживающих в МКД граждан и сохранности жилого фонда, ТСЖ «Дубки» выставило одноразовые платежные квитанции на стоимость капитального ремонта лифтов в размере 5,28 руб/кв.м.

Соответствующая позиция изложена в определении **Верховного Суда РФ № 309-ЭС18-1726 от 30.03.2018**, из которого усматривается, что «работы... должны быть выполнены независимо от наличия волеизъявления жильцов дома в целом или владельца отдельного помещения в частности для того, чтобы обеспечить содержание и техническое обслуживание дома на уровне, который гарантирует безопасность проживающих и сохранность жилого фонда».

Отсутствие работ капитального характера могло привести к гибели людей.

Расходы на содержание лифтов являются необходимыми, поскольку без оказания соответствующих услуг специализированными организациями невозможно использование жилого дома по назначению (**определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.10.2023 N 88-28626/2023**).

Таким образом, выполненные работы являются обязанностью ТСЖ «Дубки», исполнение которых осуществляется для целей безопасного эксплуатации лифтового оборудования, а обязанностью собственников помещений здания оплатить стоимость капитального ремонта лифтов.

ТСЖ «Дубки» выставило платежные квитанции на капитальный ремонт лифтов по всем помещениям нашего дома, включая помещения начиная с корпуса 1 и заканчивая корпусом 6.

III. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2024-2025 году.

Правление ТСЖ «ДУБКИ» своим решением утвердило смету доходов и расходов по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого комплекса «Дубки» в 2024-2025 годах - протокол заседания правления №1 от 04 апреля 2024 года.

К данной смете приложены:

- План благоустройства придомовой территории многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2024 год;
- План ремонтных работ по многоквартирному жилому комплексу «Дубки» г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2024 год;
- План работ по ремонту - малярные, штукатурные, плиточные работы многоквартирного жилого комплекса «Дубки» на 2024 г;
- План расхода денежных средств по остатку с расчетного счета ТСЖ «ДУБКИ» на 2024 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 - **44 рублей 97 копеек**, включает затраты на содержание и текущий ремонт общего имущества. В составе общего имущества также содержится и ремонтируется индивидуальный тепловой пункт. Расходы на внутренний пропускной контроль (консьержки) и внешний пропускной контроль в виде удаленного диспетчера на домофоне для ворот и шлагбаумов оплачивается из дополнительных доходов от использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Данный размер платежей ниже аналогичного размера платежей, установленных Администрацией г.о.Химки с 01 января 2024 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 2024-2025 годы до следующего общего собрания.**

Расходы, заложенные в смету на управление и эксплуатацию Здания на 2024-2025 годы, позволят содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов.

Плата за обслуживание системы доступа домофонов останется на прежнем уровне – **50 рублей** с квартиры.

Вырастет плата за телевидение (более 40 каналов) составит **120 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 2023 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.

2. Плата за размещение информации на фасаде Здания. Заключено 10 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 7 договоров на предоставление данной услуги.

Планируемый объем поступления денежных средств от использования общего имущества в 2024 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 2024 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 2023 год;
- утверждение 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 передаче 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 2024 год.

Председатель Правления  Хольнов А.И.

Члены правления

 _____ Сабина Д.В.
 _____ Свахина Н.Н.
 _____ Никуленко О.О.
 _____ Летин М.А.