

Отчёт о работе правления Товарищества собственников жилья «Митинский оазис - 15» в 2021 году

Работа правления в отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

1. Организационная работа.

В отчётный период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года организовано и проведено:

- общее очно-заочное собрание членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме, отчёт о проделанной работе в 2020 году, на котором была утверждена смета расходов и доходов (финансовый план) на 2021 год.
- проведено 5 заседаний правления ТСЖ

2. Работа по техническому обслуживанию МКД.

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки в июле 2021 года. Проведена ревизия манометров в количестве 35 штук. В настоящее время в квартирах нет недостатка тепла. По-прежнему остаётся нерешённым вопрос по повышенной оплате за отопление, связанной с непроектными решениями некоторых собственников, присоединивших, но не узаконивших присоединение лишних отапливаемых площадей (в частности собственник квартиры 8 присоединил и отапливает лоджию и террасу общей площадью около 50 м²), что накладывает неравномерно несправедливую нагрузку по оплате квадратного метра площади в среднем на собственников помещений. На собственника квартиры 8 подано заявление в Московскую жилищную инспекцию с указанием необходимости узаконить перепланировку и оплачивать потребляемое тепло в полном объёме, либо вернуть квартиру в исходное состояние.

В июле 2021 году вновь произошёл засор стояка фановой трубы, проходящей через квартиры 8, 10, 12, 14 по причине спуска в канализацию тряпок. В прошлом году была такая же ситуация. Авария была устранена силами службы эксплуатации.

Осуществлялась замена ламп электроосвещения, окончательно заменены лампы накаливания на светодиодные в подвале и частично в подъездах дома.

Практически завершена работа по замене, либо по проверке счётчиков воды в квартирах МКД. Отсутствует информация по счётчикам воды (тип/модель прибора, дата установки, дата поверки, дата ввода в эксплуатацию) по квартире 14. Просрочена поверка приборов воды по квартире 13. В 2021 году активирована функция полуавтоматической синхронизации показаний приборов учёта потребления воды между бухгалтерской программой и системой ГИС ЖКХ.

3. Работа с письмами.

Продолжалась деятельность по работе с обращениями собственников. Собственники квартир 8 и 12 за период с апреля 2021 года по 31 декабря 2021 года направили в адрес ТСЖ 27 заявлений, писем на самые разные темы. Многие вопросы повторялись из прошлых лет и не требовали ответов по существу. На оставшиеся вопросы были предоставлены ответы.

4. Проверки.

В течении 2021 года была проведена плановая проверка: Роспотребнадзором по соблюдению санитарно-эпидемиологических норм. По итогам проверки вынесено постановление о наложении штрафов на ТСЖ и на должностное лицо в связи с недостатком в холодной воде хлора. Учитывая абсурдность выводов Роспотребнадзора о качестве питьевой воды, подаваемой в ТСЖ сторонними ресурсоснабжающими организациями (Мосводоканал и МОЭК) оба постановления были обжалованы в судебном порядке и не

вступили в законную силу. В продолжение истории 13 октября 2021 Роспотребнадзор без предупреждения, не проинформирова и не пригласив никого, провёл выездную проверку. Не обнаружив никого на месте 13 октября 2021 года Роспотребнадзор завёл административное дело о воспрепятствовании их деятельности (бездействием) и вынес постановление об административном правонарушении. Постановление обжаловано, в законную силу не вступило.

5. Задолженность, неплательщики.

По состоянию на 31 декабря 2021 года задолженность собственников (Должников по оплате коммунальных услуг, превышающая 12 месяцев) составила 723 096-33. Сумма сложилась из-за полного отсутствия платежей от собственника квартиры 14 (Бродская М.Ю.) и от собственника квартиры 15 (Костоев Ж.М.). По данным бухгалтерского учёта имеются задолженности по квартирам 8 (Блохина Е.И.), 11 (Васильева Ф.В.), 12 (Толбатова Н.П.)

В течении 2021 года осуществлялось взыскание задолженности ЖКУ и взносов на капитальный ремонт с неплательщиков. По должникам (кв. кв. 8, 11, 12, 14, 15) были поданы заявления в суд на взыскание задолженности. По кв.15 вынесен судебный приказ и возбуждено исполнительное производство. По кв. кв. 8, 11, 12, 14 вынесены судебные определения о принятии заявлений на взыскание задолженностей к производству.

6. Состояние судебных дел.

- По должнику Костоеву Ж.М. (кв. 15) вынесен судебный приказ о взыскании задолженности 173 тыс рублей.

- По должнику Бродская М.Ю. (кв. 14) в Тушинском районном суде рассматривается дело о взыскании задолженности на сумму 470 000 рублей.

- По должнику Толбатовой Н.П. (кв.12) рассматривается дело о взыскании задолженности в мировом судебном участке района Митино №173.

- По должнику Васильева Ф.В. (кв. 11) рассматривается дело о взыскании задолженности в Тушинском районном суде.

- По должнику Блохина Е.И. (кв.8) рассматривается дело о взыскании задолженности в Тушинском районном суде. Одновременно Блохина Е.И. подала исковое заявление о взыскании с ТСЖ 56 тыс руб в рамках защиты ее прав потребителя.

- Завершено дело, инициированное в 2019 году Блохиной Е.И. и Толбатовой Н.П. по признанию решения годового собрания собственников 2019 года недействительным, ничтожным. Решение в целом устояло. Городской суд в апелляционной инстанции отклонил иск по 11 пунктам из 14-ти. По трём пунктам повестки дня было принято новое решение. Тушинский суд отказал Блохиной Е.И. и Толбатовой Н.П. в выдаче исполнительного листа, так как судебный акт не предусматривал передачу им денежных средств от ТСЖ. Между тем, используя недостоверные документы, предоставив в суд бумаги о якобы понесённых расходах на представителя в размере 170 000 рублей Блохина Е.И. подала заявление на возмещение. Используя судебную систему в корыстных целях, заявитель ввёл суд в заблуждение об осуществлённых затратах и суд вынес решение о взыскании с ТСЖ в пользу Блохиной за счёт средств собственников 65 000 рублей. ТСЖ обжаловало данное Решение. Налоговая инспекция Московской области разыскивает представителя Блохиной Е.И. в связи с нарушение налогового законодательства.

- Собственники квартир 8 (Блохина Е.И.) и 12 (Толбатова Н.П.) подали в суд заявление о признании недействительным решения собрания прошлого 2021 года. Тушинский суд отменил пункт 6 собрания. ТСЖ обжаловало данное решение суда и решение суда в законную силу не вступило.

7. Финансовая работа.

На специальном счёте фона капитального ремонта дома в 2021 году поступило 587 537-59 руб. Взносы вносились собственниками жилья, гаражей боксов. Поступления на

содержание и ремонт МКД составили 2 462 658-67 руб. Расходы на содержание и ремонт МКД составили 2 402 702-67 руб. В связи с холодными месяцами начала зимы 2021 и ранним наступлением зимы 2022, а также в связи с повышенным расходом тепла через террасу квартиры 12 и 15 образовалась задолженность перед поставщиком тепла МОЭК в размере 161 593-74 руб.

Информация по исполнению сметы отражена в акте ревизионной комиссии.

8. Смета 2022. Планы и задачи 2022.

Правление рассмотрело финансовые итоги года и вносит следующее предложение по смете на утверждение общему собранию членов ТСЖ.

1	Членский взнос на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (жилые помещения)	с 01 января 2022 года	
		35,24	₽/м2
1.1.	Членский взнос в АТСЖ	13,83	₽/м2
1.2.	Целевой взнос	9,15	₽/м2
1.3.	Техобслуживание лифтов	0,71	₽/м2
1.4.	Коммунальные расходы электроэнергия,ХВС мест общего	1,55	₽/м2
1.5.	Расходы на содержание и текущий ремонт МКД	4,5	₽/м2
1.6.	Подготовка к зиме	0,75	₽/м2
1.7.	Расходы на бухгалтерский учет	4,75	₽/м2
2	Членский взнос на уставную деятельности ТСЖ	11,24	₽/м2
2.1.	Сопровождение финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ	8,15	₽/м2
2.2.	Содержание и благоустройство придомовой территории	0,74	₽/м2
2.3.	Обслуживание слаботочных (12В-100В) систем, вкл запирающих устр	1,15	₽/м2
2.4.	Накладные расходы, непредвиденные расходы	1,2	₽/м2
	Всего ставка на 1 кв.м	46,48	₽/м2
	Членский взнос на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (нежилые помещения)	с 01 января 2022 года	
	282,70 м2	₽/м2	₽
3	Членский взнос на содержание и техническое обслуживание	28,48	8 051,30
3.1	Содержание и текущий ремонт общего имущества	22,72	6 422,94
3.2	Управленческие расходы (финансово-хоз деятельность)	1,21	342,07
3.3	Расходы на обслуживание и содержание щитовой	0,50	141,35
3.4	Обслуживание пожарной сигнализации (связь с диспетчерской)	1,97	556,92
3.5	Расходы на текущий ремонт, прочие расходы	1,58	446,67
3.6	Расходы на бухгалтерский учет	0,50	141,35
	Справочно		
а	Обращение с ТБО (вывоз мусора)	7,27 ₽	₽/м2
б	Домофон	50,00 ₽	₽/квартира
в	ТВ Антенна	199,00 ₽	₽/квартира
г	Центральное отопление	2 546,83 ₽	₽/гКал
д*	Капитальный ремонт	20,99 ₽	₽/м2
	СТАВКИ И ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ	с 01.07. 2021 по 30.06.2022	
*	Тарифы на горячее водоснабжение	211,67р.	₽/м3
*	Тарифы на холодное водоснабжение	43,57р.	₽/м3
*	Тарифы на водоотведение	32,02р.	₽/м3
*	Тарифы на электроэнергию		
*	день	5,92	₽/кВт
*	ночь	1,74	₽/кВт
*	Утвержден постановлением Правительства Москвы		

Проект сметы обсуждался на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания ТСЖ в заочной форме.

9. План работ на 2022 год.

Ежегодные плановые работы по подготовке дома к весенне-летнему периоду и работы по получению паспорта готовности к отопительному сезону. Ориентировочная стоимость работ 30 тыс руб.

Работы по капитальному ремонту (ремонт кровли, гидроизоляция примыканий, модернизация электроснабжающей сети с привлечением проектной организации, молниезащита, уборка мусора, ревизия системы фановых тру, ревизия вентиляционных тру кровли, и др). Общие расходы определить по итогам составления сметы для выноса на утверждения на собрании собственников помещений. Составить смету до 01.07.2022. Утвердить смету на собрании.

10. Тарифная политика.

В числе ключевых моментов, которые следует учитывать потребителям коммунальных услуг и жителям многоквартирных домов в 2022 году:

- упрощение порядка получения субсидий на квартплату;
- плановое повышение платы за коммунальные услуги с июля 2022 года;
- резкий рост цен на вывоз мусора и твёрдых бытовых отходов в связи с концентрацией этих услуг в руках нового оператора;
- продолжение применения повышающих коэффициентов к нормативу потребления коммунальных услуг в случаях, когда поводом для применения при расчёте платы за ЖКУ норматива потребления коммунальных услуг является истечение срока поверки приборов учёта.



Щукин С.В., председатель правления ТСЖ «Митинский оазис-15»