

Отчёт о работе правления Товарищества собственников жилья «Митинский оазис - 15» в 2022 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 2022 года по 31 декабря 2022 года организовано и проведено:

- общее заочное собрание членов ТСЖ собственников помещений в многоквартирном доме, отчёт о проделанной работе в 2021 году, на котором была утверждена смета расходов и доходов (финансовый план) на 2022 год;
- общее внеочередное заочное собрание членов ТСЖ собственников помещений по утверждению сметы (финансового плана) на 2019 год;
- общее внеочередное заочное собрание членов ТСЖ собственников помещений по утверждению сметы (финансового плана) на 2020 год;
- общее внеочередное заочное собрание собственников по капитальному ремонту;
- общее внеочередное заочное собрание собственников о распределении электроэнергии из-за потреблённой, но неоплаченной электроэнергии двумя собственниками;
- проведено 6 заседаний правления ТСЖ

2. Работа по техническому обслуживанию МКД.

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки в июле 2022 года. Внутридомовая система водоснабжения и узлы учёта исправны. Внутридомовая система отопления принята по акту от 19 июля 2022 года. В настоящее время в квартирах нет недостатка тепла. По-прежнему остаётся нерешённым вопрос по повышенной оплате за отопление, связанной с непроектными решениями собственников кв.кв. 8, 12, присоединивших, но не узаконивших присоединение лишних отапливаемых площадей, что накладывает неравномерно несправедливую нагрузку по оплате квадратного метра площади в среднем на собственников помещений.

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

В текущем периоде собственником кв 14, последним из всех квартир в доме, произведена проверка четырёх из 6-ти проектных индивидуальных приборов учёта ХВС и ГВС. В 2022 году продолжилось расширение использования сервиса Сбербанк для передачи показаний счётчиков воды через систему синхронизируемых регистров, что ускорило процесс ввода данных и сократило время начислений. Продолжалась полуавтоматическая синхронизация показаний приборов учёта потребления воды между бухгалтерской программой и системой.

В течении 2022 года проведены работы по ремонту общего имущества дома, в частности:

- в целях повышения энергобезопасности проведён ремонт внутридомовой системы электроснабжения до 1000В;
- ремонт секции 1 крыши многоквартирного дома;
- капитальный ремонт дверей многоквартирного дома.

3. Работа с письмами, заявками.

Продолжалась деятельность по работе с обращениями собственников. Собственники квартир 8, 11, 12, 14 за период с января 2022 года по 31 декабря 2022 года направили в адрес

ТСЖ 26 заявлений, писем на самые разные темы. Многие вопросы повторялись из прошлых лет и не требовали ответов по существу. На оставшиеся вопросы были предоставлены ответы. Собственники МКД в 2022 годы направляли письма в прокуратуру и в МЖИ. По проведённым проверкам в отношении ТСЖ нарушений не выявлено. В централизованную диспетчерскую поступило в течении 2022 года 36 заявок на выполнение аварийных, плановым и платных работ. Все заявки были выполнены в срок, либо досрочно.

4. Проверки.

За отчётный период дважды проведены проверки ПАО «МОЭК» по качеству поставляемого ресурса. Выявлены нарушения в качестве поставляемого ПАО «МОЭК» ресурса (ГВС). ПАО «МОЭК» предприняло меры для устранения нарушений.

5. Задолженность, неплательщики.

По состоянию на 31 декабря 2022 года задолженность собственников (Должников по оплате коммунальных услуг, превышающая 12 месяцев) составила 470 894,46 руб. Сумма сложилась из-за полного отсутствия платежей от собственника квартиры 14 (Бродская М.Ю.) в первом полугодии и не полностью оплаченных 2020 и 2021 годов; и от собственника квартиры 15 (Костоев Ж.М.). По данным бухгалтерского учёта имеются также задолженности по квартирам 8 (Блохина Е.И.), 11 (Васильева Ф.В.), 12 (Толбатова Н.П.).

В течении 2022 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. Федеральной службой судебных приставов в рамках возбуждённых исполнительных производств по квартире 14 и квартире 15 было взыскано 21 942, 87 руб. По кв. 14 Тушинским районным судом вынесено судебное решение о взыскании более 300 тыс руб. Работа по принуждению неплательщиков к погашению задолженностей продолжается.

6. Состояние судебных дел.

- По должнику Костоеву Ж.М. (кв. 15) вынесен судебный приказ о взыскании задолженности 248 тыс рублей. В рамках исполнительного производства часть суммы взыскана, должнику ограничен выезд за границу.

- По должнику Бродская М.Ю. (кв. 14) в Тушинском районном суде выиграно дело о взыскании задолженности на сумму более 300 000 рублей. Должнику ограничен выезд за границу.

- По должнику Васильева Ф.В. (кв. 11) рассмотрение дела о взыскании задолженности перешло в апелляционную инстанцию.

- По должнику Блохина Е.И. (кв.8) рассмотрение дела о взыскании задолженности перешло в апелляционную инстанцию.

- По заявлению собственников квартир 8 (Блохина Е.И.) и 12 (Толбатова Н.П.) о признании недействительным решения собрания 2021 года Мосгорсудом вынесено определение. Заявителям в иске отказано. Собственники кв. 8 и 12 подали кассационную жалобу. В удовлетворении кассационной жалобы им отказано. Ведётся работа по взысканию с двух заявителей судебных издержек.

- Завершен арбитражный процесс по взысканию Мосэнергосбытом задолженности по излишне потреблённой электроэнергии, обусловленной потреблённой, но не оплаченной двумя собственниками электроэнергии. В квартирах 12 и 14 поверочный интервал индивидуального электросчётчика истёк в 2009 году. С 2012 года статус прибора учёта в квартире 12 – «отсутствует». Ведётся досудебная работа по принуждению собственников квартир 12 и 14 к установке действующих электросчётчиков.

7. Финансовая работа.

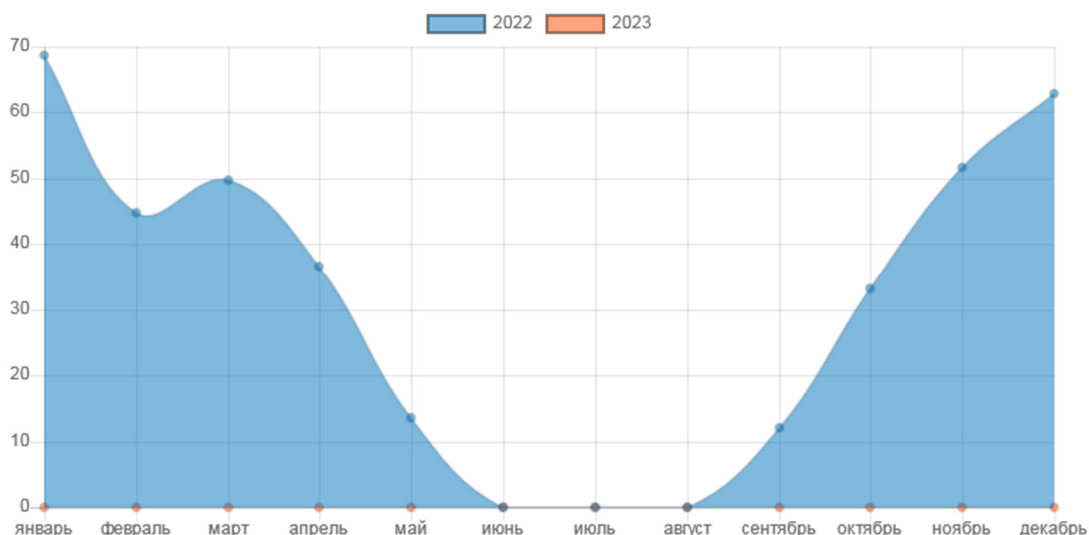
На специальном счёте фона капитального ремонта дома в 2022 году поступило больше средств чем в 2021 году (662 790,56 руб). После начала судебного процесса против Бродской М.Ю. (кв 14), должником единоразово перечислено почти 100 тыс руб для погашения задолженность по взносам на капитальный ремонт, при этом задолженность по ЖКУ осталась и по этой задолженности вынесено судебное решение в пользу ТСЖ. Взносы вносились собственниками жилья, гаражей боксов. Поступления на содержание и ремонт МКД составили 2 294 315 руб. Расходы на содержание и ремонт МКД составили 2 299 171 руб. В течении 2022 полностью погашена задолженность из прошлых периодов перед ПАО «МОЭК» за поставленное тепло.

Информация по исполнению сметы отражена в акте ревизионной комиссии.

8. Смета 2023. Планы и задачи 2023.

В отличие от предыдущих периодов в декабре 2022 произошло одностороннее досрочное повышение всех тарифов за жилищно-коммунальные услуги (приложение 1).


Особого внимания заслуживает постоянное повышение стоимости потребляемых ресурсов в структуре расходов ТСЖ на тепло и подогрев. Так согласно данным, расходы на оплату услуг МОЭК (тепло и подогрев) остаются постоянно высокими и занимают 40% в 2021 и 2022 годах. В связи с чем, планируется повышение контроля и учёта за качеством подаваемых ресурсов и их расходом в предстоящем периоде. Фактическое потребление тепла, фиксируемое приборами учёта в 2022 году отражено на диаграмме ниже.



В доме по-прежнему имеется неучтённое потребление электроэнергии в кв 12 и 14, что потребует проведения совместных действий с АО «Мосэнергосбыт» (вплоть до ограничения потребления ресурса) с целью приведения приборов учёта в штатное состояние.

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

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

 Товарищество собственников жилья "Митинский оазис-15"					
125222 г. Москва, ул. Пенягинская, д. 6		E-mail: mo@mitino8a.ru			
ОДС тел./факс 754-03-33, тел. 754-00-12		www.mitino8a.ru			
ОГРН 1127746210646, ИНН/КПП 7733796971/773301001					
ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ТСЖ "Митинский оазис-15"					
Вступает в силу с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года					
При изменении ставок и тарифов утвержденных постановлением Правительства Москвы будет произведен перерасчет в платежных квитанциях. Площадь жилых помещений: 2319,8 м2, площадь нежилых помещений 282,7 м2					
ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ			Ставка в рублях	Примечание	
1	Членский взнос на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (жилые помещения)		с 01 января 2023 года		
			35,24	₽/м2	
1.1.	Эксплуатация и ремонт общего имущества МКД		25,93	₽/м2	
1.2.	Техобслуживание лифтов		2,68	₽/м2	
1.3.	Коммунальные расходы электроэнергия, ХВС мест общего пользования		1,35	₽/м2	
1.4.	Расходы на содержание инженерных сетей и оборудования		1,40	₽/м2	
1.5.	Подготовка к зиме		0,95	₽/м2	
1.6.	Расходы на бухгалтерский учет		2,93	₽/м2	
2	Членский взнос на уставную деятельности ТСЖ (услуги, работы по управлению МКД) (жилые помещения)		13,16	₽/м2	
2.1.	Сопровождение финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (расходы на управление МКД)		10,07	₽/м2	
2.2.	Содержание и благоустройство придомовой территории		0,74	₽/м2	
2.3.	Обслуживание слаботочных (12В-100В) систем, вкл запирающих устройств		1,15	₽/м2	
2.4.	Накладные расходы, непредвиденные расходы		1,20	₽/м2	
	Всего ставка на 1 кв.м		48,40	₽/м2	
	Членский взнос на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (нежилые помещения)		₽/м2	₽	
3	Членский взнос на содержание и техническое обслуживание		28,48	₽/м2	
3.1	Содержание и текущий ремонт общего имущества		19,96	₽/м2	
3.2	Управленческие расходы (финансово-хоз деятельность)		1,47	₽/м2	
3.3	Расходы на обслуживание и содержание щитовой		1,65	₽/м2	
3.4	Обслуживание пожарной сигнализации (связь с диспетчерской)		1,97	₽/м2	
3.5	Расходы на очистку водо-, прочие, непредвиденные расходы		1,78	₽/м2	
3.6	Расходы на бухгалтерский учет		1,65	₽/м2	
4	Расходы на юридические услуги: по фактическим расходам			₽/м2	
Справочно					
а	Обращение с ТБО (вывоз мусора)		7,30	₽/м2	
б	Домофон		50,00	₽/квартира	
в	ТВ Антенна		210,00	₽/квартира	
г	Центральное отопление		2 912,53	₽/Кал	
д*	Капитальный ремонт		24,09	₽/м2	
СТАВКИ И ТАРИФЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ			01.12. 2022-31.12.2023		
* Постановлены е ПР-ва Москвы	Тарифы на горячее водоснабжение		243,16р.	₽/м3	
	Тарифы на холодное водоснабжение		50,93р.	₽/м3	
	Тарифы на водоотведение		39,97р.	₽/м3	
	Тарифы на электроэнергию		день	7,85	₽/кВт
			ночь	2,98	₽/кВт

9. План работ на 2023 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.

Продолжение работ по ремонту (ремонт кровли и фасада, гидроизоляция примыканий, модернизация электроснабжающей сети с привлечением проектной организации, молниезащита, уборка мусора, ревизия системы фановых труб, ревизия вентиляционных труб кровли, ремонт входных групп и др). Общие расходы проводить в рамках решений, одобренных общим собранием собственников многоквартирного дома.

10. Тарифная политика.

В числе ключевых моментов, которые следует учитывать потребителям коммунальных услуг и жителям многоквартирных домов в 2023 году:

- произошедшее повышение платы за коммунальные услуги и ресурсы в декабре 2022 года и возможное повышение платы за коммунальные услуги в 2023 году;
- продолжение роста цен на вывоз мусора и твёрдых бытовых отходов в связи с монополизацией 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, либо отсутствие показания приборов учёта продолжительное время.



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