

## **Отчёт о работе правления Товарищества собственников жилья «Митинский оазис - 15» в 2023 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 2023 года по 31 декабря 2023 года организовано и проведено:

- общее заочное собрание членов ТСЖ собственников помещений в многоквартирном доме, отчёт о проделанной работе в 2022 году, на котором была утверждена смета расходов и доходов (финансовый план) на 2023 год;
- общее внеочередное заочное собрание членов ТСЖ собственников помещений по утверждению Устава ТСЖ «Митинский оазис-15» в новой редакции;
- общее внеочередное заочное собрание собственников по капитальному ремонту;
- проведено 6 заседаний правления ТСЖ.

### **2. Работа по техническому обслуживанию МКД.**

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки в июне 2023 года. Внутридомовая система водоснабжения и узлы учёта исправны. Внутридомовая система отопления принята по акту от 16 июня 2023 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.

Осуществлялось техническое обслуживание инженерных сетей, проводилась замена ламп внутреннего и наружного электроосвещения и, окончательно заменены лампы накаливания на светодиодные на общих площадях дома.

В 2023 году продолжилось увеличение числа пользователей по использованию сервиса Сбербанка 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.

Расширилось применение электронного документооборота во взаимоотношениях с контрагентами, имеющими договорные отношения с ТСЖ.

В течении 2023 года проведены работы по ремонту общего имущества дома, в частности:

- в целях повышения энергобезопасности проведён ремонт электрооборудования внутридомовой системы электроснабжения до 1000В;
- ремонт секции 3 крыши многоквартирного дома;
- ремонт и чистка шахт от мусора;
- капитальный ремонт систем доступа вновь установленных дверей дома;
- ремонт ограждений;
- ремонт входных групп дома.

### **3. Работа с письмами, заявками.**

Продолжалась деятельность по работе с обращениями собственников. Собственники квартир 8, 12, 14 за период с января 2023 года по 31 декабря 2023 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 2023 году направляли письма в органы власти. По проведённым проверкам в отношении ТСЖ нарушений не выявлено. В централизованную диспетчерскую поступило в течении 2023 года 38 заявок на выполнение аварийных, плановым и платных работ. Все заявки были выполнены качественно в срок, либо досрочно.

#### 4. Проверки.

За отчётный период профильными службами 8 раз проведены проверки ПАО «МОЭК» по качеству поставляемого ресурса. Четырежды были выявлены нарушения в качестве поставляемого ПАО «МОЭК» ресурса (ГВС), что зафиксировано поданными заявлениями от ТСЖ. ПАО «МОЭК» предприняло меры для устранения нарушений.

#### 5. Задолженность, неплательщики.

По состоянию на 31 декабря 2023 года задолженность собственников составила 609 731,17 руб. Сумма сложилась из-за неполного погашения задолженности собственника квартиры 14. По данным бухгалтерского учёта имеются также задолженности по бывшему собственнику кв 11.

В течении 2023 года осуществлялось взыскание задолженности ЖКУ и взносов на капитальный ремонт с неплательщиков. По должникам были поданы заявления в суд на взыскание задолженности. По должникам вынесены судебные акты о взыскании задолженности. В 2023 году Федеральная служба судебных приставов возбудила 11 исполнительных производств в отношении должников. Вынесено 8 постановлений о запрете на выезд за границу. Вынесены постановления о запрете регистрационных действий в отношении 2-х объектов недвижимости и 2-х транспортных средств. Вынесено более 20 постановлений о взыскании денежных средств с банковских счетов должников. Вынесено 6 постановлений об удержании 50% с заработной платы должников.

Федеральной службой судебных приставов в рамках возбуждённых исполнительных производств с должников было взыскано 121 102, 33 руб. Добровольно должниками было погашено по судебным актам 73 803, 98 руб. Работа по принуждению неплательщиков к погашению задолженностей продолжается.

#### 6. Состояние судебных дел.

- В судебном производстве находится ещё четыре дела о взыскании задолженности.  
- По заявлению собственника кв 12 подан иск на ТСЖ о взыскании с ТСЖ 80 тыс руб.

- По данным АО Мосэнергосбыт, в квартире 12, по-прежнему, отсутствует прибор учёта электроэнергии. Поверочный интервал индивидуального электросчётчика истёк в 2009 году. С 2012 года статус прибора учёта в квартире 12 – «отсутствует». Собственник продолжает чинить препятствия службам Мосэнергосбыта по монтажу прибора учёта электроэнергии.

#### 7. Финансовая работа.

На специальном счёте фонда капитального ремонта дома в 2023 году поступило больше средств по сравнению с прошлым периодом (753 638,21 руб). После начала судебного процесса против собственников должников были полностью погашены задолженности по взносам на капитальный ремонт. Взносы вносились собственниками жилья, гаражей боксов. Поступления на содержание и ремонт МКД составили 2 383 096 руб. Расходы на содержание и ремонт МКД составили 2 424 750 руб. К концу 2023 года полностью погашена задолженность из прошлых периодов перед АО «Мосводоканал» за поставленные ресурсы.

Информация по исполнению сметы отражена в акте ревизионной комиссии.

#### 8. Смета 2024. Планы и задачи 2024.

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 43% в 2023 году. В связи с чем, планируется повышение контроля и учёта за качеством подаваемых ресурсов и их расходом в предстоящем периоде.

В доме по-прежнему имеется неучтённое потребление электроэнергии в кв 12, 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 внесло следующее предложение по смете на утверждение общему собранию членов ТСЖ.

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



## Товарищество собственников жилья

### "Митинский оазис - 15"

125022 г. Москва, ул. Пенягинская, д. 6  
ОДС тел./факс 754-03-93  
ОГРН 1127746210646, ИНН/КПП 7733706973/773301001

E-mail: mo@mitinoobazis.ru  
www.mitinoobazis.ru

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ТСЖ "Митинский оазис-15"				
Вступает в силу с 01.01.2024 года по 31.12.2024 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	На содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (жилые помещения)	с 01 января 2024 года		
		<b>38,02</b>	<b>Р/м2</b>	
		23,93	Р/м2	
1.1.	Эксплуатация и ремонт общего имущества МКД	2,68	Р/м2	
1.2.	Техобслуживание лифтов	1,35	Р/м2	
1.3.	Коммунальные расходы мест общего пользования МКД	1,40	Р/м2	
1.4.	Расходы на содержание инженерных сетей и оборудования	1,35	Р/м2	
1.5.	Осмотры (подготовка к зиме, текущ, план, внеочер, др)	5,38	Р/м2	
1.6.	Расходы на бухгалтерский учет	1,93	Р/м2	
1.7.	Програмное обеспечение, сопровождение, доработка, ЭЦП	<b>13,16</b>	<b>Р/м2</b>	
2	На услуги, работы по управлению МКД (жилые помещения)			
2.1.	Сопровождение финансово-хозяйственной деятельности (расходы на управление МКД)	10,07	Р/м2	
2.2.	Содержание и благоустройство придомовой территории	0,74	Р/м2	
2.3.	Обслуживание слаботочных (12В-100В) систем, вкл запирающих устройств	1,15	Р/м2	
2.4.	Накладные расходы, непредвиденные расходы	1,20	Р/м2	
	Всего ставка на 1 кв.м	51,18	Р/м2	
	На содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (нежилые помещения)	Р/м2	Р	
3	На содержание и техническое обслуживание	<b>30,48</b>	<b>Р/м2</b>	
3.1	Содержание и текущий ремонт общего имущества	19,43	Р/м2	
3.2	Управленческие расходы (финансово-хоз деятельность)	1,47	Р/м2	
3.3	Расходы на обслуживание и содержание щитовой	1,65	Р/м2	
3.4	Обслуживание пожарной сигнализации (связь с диспетчерской, др)	1,97	Р/м2	
3.5	Расходы на очистку водо-, прочие, непредвиденные расходы	1,78	Р/м2	
3.6	Расходы на бухгалтерский учет	4,18	Р/м2	
3.7	Програмное обеспечение, сопровождение, доработка, ЭЦП	1,93	Р/м2	
4	Расходы на юридические услуги: по фактическим расходам		Р/м2	
	Справочно*			
а	Обращение с ТБО (вывоз мусора)	7,30 Р	Р/м2	
б	Домофон	50,00 Р	Р/квартира	
в	ТВ Антенна	210,00 Р	Р/квартира	
г	Центральное отопление МОЭК до 30июня2024 (с 1 июля 2024)	2912,53(3217,19)	Р/квКал	
д*	Капитальный ремонт	25,58 Р	Р/м2	
	СТАВКИ И ТАРИФЫ РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ	01.01. 2024- 31.12.2024*		
* Постановление Пр-ва Москвы или РСО	Тарифы на горячее водоснабжение	272,14р.	Р/м3	
	Тарифы на холодное водоснабжение	59,80р.	Р/м3	
	Тарифы на водоотведение	45,91р.	Р/м3	
	Тарифы на электроэнергию до 30 июня 2024	день	6,91 (7,45)*	Р/кВт
	(с 01.07.24) устанавливаются Мосэнергосбыт	полупик	6,43 (6,99)*	Р/кВт
	в зависимости от категории потребителя	ночь	2,62 (3,02)*	Р/кВт

## 9. План работ на 2024 год.

Ежегодные плановые работы по подготовке дома к весенне-летнему периоду и работы по получению паспорта готовности к отопительному сезону. Ориентировочная стоимость работ 35 тыс руб.

Продолжение работ по ремонту (ремонт кровли и фасада, гидроизоляция примыканий, модернизация электроснабжающей сети с привлечением проектной организации, молниезащита, уборка мусора, ремонт инженерных систем дома, ревизия системы фановых труб, ревизия вентиляционных труб кровли, окончание ремонта 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 2024 году:

- предстоящее повышение платы за коммунальные услуги и ресурсы в 2024 году и возможное повышение тарифов на ресурсы в 2024 году;

- рост ставки на капитальный ремонт на 6%;

- 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.

- ресурсоснабжающими организациями предполагается повышение тарифов с 01 июля 2024 года.

- Правительством Москвы ожидается повышение стоимости услуг ЖКХ в Москве в 2024 году до 11%.

- рост стоимости услуг сторонних организаций на проценты, превышающие уровни инфляции. Рост стоимости услуг компьютерной поддержки и программного обеспечения ожидается на уровне 9-14%.

- Официальный уровень инфляции, зафиксированный Росстатом в 2023 году 7,42%.



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