

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2024 год.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01 января по 31 декабря 2024 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 03.04.2023 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 23 от 03.04.2023 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Всего за 2024 г. проведено 7 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ “Наш Дом 21” в форме очно-заочного голосования.
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения общего собрания членов ТСЖ.
4. О ремонте грузового лифта в 1-м подъезде.
5. Об утверждении расходов на приобретение чугунных парковочных столбиков для установки на придомовой территории.
6. Об утверждении договора с самозанятым Голубцовым С. А. на выполнение работ по очистке и покраске порогов в подъезды, заделке цементным раствором и герметиком, покрытию лаком и покраске частей фасада здания и углов клумб, заделке межпанельных швов на кровле и очистке кровли, по установке чугунных столбиков, ремонту санузла в комнате консьержей 1-го подъезда, озеленению клумб перед домом и выносу мусора.
7. Об утверждении расходов на приобретение трубы для ремонта трубопровода ГВС 2-й зоны с 10-го по 20-й этаж во втором подъезде в связи с аварией.
8. Об утверждении расходов для отключения и включения систем тепло- и водоснабжения.
9. Об утверждении расходов на проведение внеплановых дезинсекций мусороприемных камер.
10. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.
11. Об утверждении договора с ООО «Эльпро Сервис» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2025 год.

12. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2025 год.
13. Отчет о работе правления ТСЖ за 2024 год.
14. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2024 год.
15. Утверждение проекта сметы расходов на 2025 год.
16. Об экономии по смете, чистой прибыли, о недоборе/переплате по холодной и горячей воде, по статье «Обращение с ТКО» и по статье сметы «Электроэнергия в целях содержания общего имущества».

1. Об исполнении сметы и о взносах на капитальный ремонт.

Исполнение сметы проходило в рамках утвержденных расходов общим собранием членов Товарищества. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ «Наш Дом 21», от расходов, предусмотренных по смете, были не существенны. Все обязательства по заключенным договорам выполнены в срок.

По состоянию на 01.01.2025 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО) составил 23 362 133,21 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 5 024 080,87 руб.). Расходы на герметизацию межпанельных швов в 2020 г. и установку противопожарных дверей в 2022 г. составили 6 066 184,00 руб. Остаток начисленных средств в ФКР на 01.01.2025 г. составляет 17 458 308,57 руб.

Тариф по взносам на капитальный ремонт с 01.01.2025 г. увеличился и составил 29,66 руб./м² общей площади помещений.

2. О коммунальных платежах.

Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ИП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В части расчетов за услугу по отоплению начисления производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущие пять лет. В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 01.12.2023 г. «Об особенностях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы» с 01 января 2025 г. размер корректировки будет включен равными долями в состав ежемесячной платы за коммунальную услугу по отоплению в течение года.

Во исполнение ст. 154 ЖК РФ в городе Москве с 1 января 2023 года плата за обращение с твердыми коммунальными отходами выделяется из платы за содержание жилого помещения и начисляется в виде платы за отдельную коммунальную услугу «Обращение с ТКО». Региональным оператором по обращению с ТКО в городе Москве является АО «Экотехпром». Утверждены следующие тарифы: с 01 января по 30 июня 2025 года 846,43 руб./м³, с 01 июля по 31 декабря 2025 года 847,13 руб./м³.

3. О должниках.

В текущем году было подано исковое заявление в Никулинский районный суд о взыскании задолженности по коммунальным платежам и взносам с собственника квартиры № 11. Заявленные нами требования в порядке искового производства судом удовлетворены в полном объеме.

Несвоевременно продолжают производить оплату собственники квартир № 30, № 90 и № 96. В случае непогашения ими задолженности за ЖКУ, будут также поданы заявления в суд.

4. О доходах.

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства на неснижаемый остаток в ПАО Сбербанк. Доход составил 63 069,12 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 37 289,08 руб. Чистая прибыль в размере 97 338,20 руб. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

1. Отремонтирован грузовой лифт в первом подъезде, заменен электродвигатель привода дверей кабины лифта. Сметная стоимость составила 21 235,80 руб.

2. Приобретены чугунные парковочные столбики в количестве 8 шт., расходы с учетом доставки и монтажа составили 131 000 руб.

3. Выполнены работы по очистке и покраске порогов в подъезды, заделке цементным раствором и герметиком, покрытию лаком и покраске частей фасада здания и углов клумб, заделке межпанельных швов на кровле и очистке кровли, по установке чугунных столбиков, ремонту санузла в комнате консьержей 1-го подъезда, озеленению клумб перед домом и выносу мусора со сметной стоимостью в размере 321 200 руб.

Договор на выполнение данных работ был заключен с самозанятым Голубцовым С. А.

4. В связи с аварией на трубопроводе ГВС 2-й зоны во 2-й подъезде образовались многочисленные свищи, в следствие чего дальнейшая эксплуатация трубопровода была невозможна. Для ликвидации аварии и подачи горячей воды была приобретена и установлена по стояку полипропиленовая труба. Расходы на приобретение трубы составили 25 050 руб.

5. В рамках мероприятий к осенне-зимнему периоду для проведения опрессовки было произведено отключение и, соответственно, включение системы отопления и водоснабжения. Расходы составили 17 882,40 руб.

6. В связи с установившейся очень жаркой погодой возникла острая необходимость дополнительной дезинсекции в мусороприемных камерах, было проведено шесть внеплановых дезинсекций: четыре обработки в мусороприемных камерах, по одной обработке на чердаке и в подвале. Стоимость работ составила 33 880 руб.

7. Приобретены два клапана мусоропровода для замены на 18-м этаже в 1-м подъезде и на 14-м этаже во 2-м подъезде стоимостью 11 680 руб. и уплотнители для клапанов стоимостью 6 200 руб.

8. Приобретены материалы для проведения локального ремонта облицовки фасада дома (лак, плиточный клей, краска грунтовка, герметик для межпанельных швов, цементная затирка, инструменты для ремонта и др.), для благоустройства клумб перед домом (семена газонной травы, удобрения, пистолет для полива и др.), для обустройства машиномест (конус дорожный и др.), приобретены также светодиодные светильники, потолочные плиты, монитор для видеонаблюдения во второй подъезд. Расходы составили 154 234,82 руб.

9. Приобретены четырнадцать входных придверных ковриков: 120*180 – 8 шт., 60*90 – 4 шт., резиновых грязесборных 100*200 – 2 шт. общей стоимостью 56 199 руб.

Председатель правления

Квариани Л.В.

