**Отчет Правления ТСЖ «Краснопролетарская» за 2022-2023г.г.**

В 2022-23г.г. затраты собственников на обслуживание общего имущества в месяц в расчете на 1 кв.м составили 63р. 24 коп. без учета затрат на индивидуальное использование электроэнергии, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения. Отчисления в фонд капитального ремонта производились согласно ПП Москвы. Оплата ресурсов производилась по общедомовым и общеквартирным приборам учета, на основании установленных ресурсоснабжающими организациями г. Москвы тарифов, по фактически выставленным счетам, и в соответствии с ПП РФ № 354 и № 306. Расчет платы за жилищно-коммунальные услуги производился исходя из площади помещений, согласно натурным обмерам БТИ, переданным застройщиком при сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию. Данная площадь указана в платежных документах, предъявляемых собственникам к оплате. При расчете размера платы учитывается действующее ПОЛОЖЕНИЕ об определении долей собственников в зависимости от назначения помещений, принятое в 2001 г. собранием собственников помещений многоквартирного дома.

В течение всего отчетного периода уборка придомовой территории производится городскими службами, за исключением зоны, прилегающей к фасаду дома, уход за которой осуществляют работники ТСЖ. В течение зимнего периода 22-23 г.г., со стороны городских служб наблюдались сбои при вывозе и уборке снега, которые решались только благодаря настойчивому взаимодействию ТСЖ с порталом НАШ ГОРОД и прочими административными органами власти.

За прошедший год технической службой ТСЖ проводились своевременные работы по техническому обслуживанию инженерных систем многоквартирного дома, было выполнено 3163 заявки. Из них по сантехническим работам - 1484 заявки, электрики -1090 заявок, прочие –589 заявок. При авариях производится замена магистральных и стояковых труб, запорной арматуры, труб водоотведения жилой и нежилой зон.

В целом все инженерные и конструктивные системы дома находятся в удовлетворительном состоянии и работают в штатном режиме.

С февраля 2023 года техническая служба ТСЖ, руководствуясь п. 32 Правил предоставления коммунальных услуг (ПП-354), осуществляет последовательный осмотр квартир для проверки технического состояния общедомового оборудования, в т.ч. коробов, запорной арматуры; и снятия контрольных показаний приборов учета. Указанная работа производится работниками ТСЖ в целях выявления не только проблемных участков трубопроводов, проверки состояния запорной арматуры и снятия контрольных показаний приборов учета воды и тепла, но также  обнаружения и пресечения  незаконных индивидуальных подключений к внутридомовым инженерным системам, нарушающим проектное ресурсоснабжение общего имущества и  являющихся, по сути, хищением коммунального ресурса,  оплачиваемого остальными собственниками помещений из средств содержания общего имущества.  Это ведет к дополнительным затратам по оплате отопления, воды, электроэнергии за счет общей сметы. В связи с проведением указанных регламентных работ напоминаем, что собственники помещений обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ уполномоченных работников ТСЖ к общедомовому оборудованию, ко всем техническим коробам для их осмотра в каждом помещении. При отказе в допуске в помещения или обнаружении незаконных подключений к внутридомовым инженерным системам, расчет бухгалтерией ТСЖ производится путем начисления платы за коммунальные услуги в порядке, установленном для таких случаев по нормативам и с повышающим коэффициентом, согласно законодательству, начисленные суммы возвращаются на расчетный счет ТСЖ.

Обязанностью владельцев помещений является производить своевременное тестирование/замену приборов учета находящихся в собственности, нести ответственность за работу этого оборудования и соблюдение проектных условий его эксплуатации, поскольку оно установлено в зоне индивидуальной ответственности, ежемесячно передавать показания приборов учета с 15 по 25 число текущего месяца для корректного начисления потребленных ресурсов, раз в полгода/год предоставлять сотрудникам ТСЖ проверять правильность сданных показаний и работу п/у.

В 2023 г. и 2022 г. годах юристы ТСЖ отстояли интересы Товарищества в судебных спорах по искам, в которых собственники помещений стремились привлечь к ответственности Товарищество и уйти от ответственности за некачественную работу своего оборудования, внесенные самими

собственниками квартир непроектные изменения в подключающие и разводящие сети; обязании собственников обеспечить доступ к инженерному оборудованию многоквартирного дома и др.

Юристами ТСЖ проведена работа по досудебной и судебной работе с неплатежами собственников, возвращены средства по несвоевременным оплатам коммунальных услуг, взносов в фонд капитального ремонта, за юридические расходы, понесенные ТСЖ. В настоящее время ведется

судебная работа по возвращению неправомерно присвоенной общедолевой собственности многоквартирного дома; истребованию из незаконного использования площади, относящейся к общему имуществу.

Работа в этом направлении будет продолжена. ТСЖ взыскивает с ответчиков также юридические и прочие издержки.

Правлению ТСЖ удалось добиться от управы Тверская и депутатов районного собрания внесения нашей придомовой территории в список объектов города для проведении глобальной реконструкции всей дворовой территории с заменой асфальтового покрытия, тротуарной плитки, реконструкции детской площадки, цветочных вазонов, скамеек и пр. Все работы будут производиться за счет городского бюджета. Проведение работ запланировано на второй-третий квартал текущего года. Одновременно с этим, правлением ТСЖ запланировано проведение работ по частичному ремонту гидроизоляции отмостки у здания.

Постановлением Правительства г. Москвы №2466 от 15.11.2022 г. определен минимальный размер отчислений в фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы. С 01.01.2023 г. размер взносов собственников составляют 24 руб. 09 коп. на 1 м2. Обязанность собственников производить взносы в фонд капитального ремонта, определена Жилищным кодексом РФ, ст. 169, п.1 и введена в городе Москве с 01 июля 2015 года для всех собственников помещений, включая жилые и нежилые.

При формировании сметы ТСЖ на 2023-2024 г.г., были учтены следующие факторы: состояние коммунальной инфраструктуры, сетей, размер износа оборудования, размер общедолевой собственности и ее конструктивные особенности, ежегодное повышение тарифов на коммунальные ресурсы, изменение ценообразования на рынке ЖКХ и в политике компаний имеющими договора с ТСЖ.

В этом году предлагается рассмотреть и проголосовать вопрос о поручении правлению ТСЖ проведения тендера по замене магистральных и стояковых труб по всему зданию, а так же замене запорной арматуры,-задвижек и кранов за счет средств находящихся на специальном счете. Также в бюллетене, по предложению некоторых собственников, выносятся на голосование вопросы:

- о проведении тендера правлением ТСЖ для подсветки здания, за счет сбора дополнительных, целевых взносов;

-о проезде по дворовой территории и парковке жителями дома по ул. Долгоруковская 2 по нашей дворовой территории, для возможности выезда наших жильцов с дворовой территории на ул. Долгоруковская.

В прошлогоднем докладе указывалось, что открытие проезда только для наших жителей, возможно при восстановлении проектного состояния территории и приведении лифтового оборудования подземной парковки в рабочее состояние.

Размер начислений, стоимости м2 в ТСЖ «Краснопролетарская» остается стабильным на протяжении многих лет ввиду грамотного и сбалансированного подхода к формированию ежегодной сметы, а также постоянного контроля за необходимостью выполнения производимых работ и их качества. При возможности, или необходимости, регламентные работы выполняются сотрудниками ТСЖ за счет увеличения дополнительных обязанностей и, соответственно, их оплаты. На качество обслуживания здания это не влияет, но позволяет производить отбор новых сотрудников более тщательно, не набирая случайный персонал. Одновременно штатные сотрудники имеют возможность дополнительного заработка, используя свои знания и навыки при этом не снижается качество их труда. Оклады сотрудников ТСЖ соответствуют коэффициенту соответствующего уровня знаний для обслуживания общедолевой собственности жилого здания, графика работы и городской практики при обслуживании одного здания.

В случае принятия положительных решений по вопросам бюллетеня 8 и 9, правлением ТСЖ позже будут проведены тендеры и предложены сметы для голосования по вышеперечисленным вопросам на внеочередном собрании.