Отчет Правления ТСЖ «Краснопролетарская» за 2024-25г.г.

 В 2024-25 г. затраты собственников на обслуживание общего имущества в расчете на 1 кв.м составили 67р.98 коп., без учета затрат на индивидуальное использование электроэнергии, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения. Отчисления в фонд капитального ремонта производятся согласно ПП г. Москвы №2421 от 08.12.23 г. с 01.01.24 г. в минимальном размере 29,66 руб. Оплата использованных ресурсов производится по общедомовым и общеквартирным приборам учета, на основании установленных ресурсоснабжающими организациями г. Москвы тарифов, по фактически выставленным счетам, и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.  Все работы в отчетный период проводились в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием в апреле 2024 года. За отчетный период службой эксплуатации ТСЖ принято и выполнено 3273 заявки.  По ним проведены 274- сантехнических, 110-электротехнических работ, дополнительные уборки помещений-109, кровельные работы-12, работы, связанные с центральным отоплением-152, работы по замене плафонов, ремонту отмостки и фасада, обследованию и замене труб, запорной арматуры, кровельные работы по обследованию и креплению отливов и жестяных фартуков и т.п.-2616.

 Отчет правления, ревизионной комиссии, отчет по смете, новое штатное расписание и проект сметы на новый период представлены для ознакомления и утверждения. Обращаем внимание на следующие обстоятельства. С 2001 г., смета готовится правлением и бухгалтерией ТСЖ с учетом проведения необходимых регламентных и аварийных работ по обслуживанию общедолевой собственности в здании. Добиться низкой стоимости обслуживания удается благодаря тому, что имеется своя служба эксплуатации. Значительную часть затрат по смете составляют ежемесячные выплаты охране, осуществляющей контроль за въездом на дворовую территорию, проходом в общедомовые помещения (в подъезды). Проектом дома во всех жилых помещениях предусмотрена система домофонной связи, которая находится на каждом этаже, для возможности ее установки в каждую квартиру. На сегодняшний день домофоны в квартирах установлены в зависимости от желания собственников, что в целом не дает возможности, хотя бы частично перевести работу ЧОПа на ограниченный режим, в то время как наличие домофонной связи в каждой квартире позволило бы существенно сократить затраты по этой статье. (Имеется проектная возможность провести прокладку слаботочного кабеля от шкафов в холлах на этажах до квартир, где нет такой связи). В настоящее время круглосуточными являются 3 поста ЧОП, ввиду того что в этих подъездах находятся по несколько секций, а КПП 1 является центральным въездом. В подъездах 1,3,4 и на кпп 2, охрана дежурит с 7 утра до 11-30 вечера, в остальное время отдыхает, при этом, если поступает сигнал с входной двери, охранник пропускает жильцов и посетителей. Проживающим, для того чтобы не увеличивать и без того высокую стоимость охраны, необходимо пользоваться в ночное время магнитными ключами при входе в свой подъезд, устанавливать домофоны, для того чтобы ночью самостоятельно открывать входные двери подъезда своим посетителям. Обращаем внимание, что стоимость м2 на 2025-2026 г. г. в новой смете ТСЖ сформирована исходя из метража по данным ЕГРН, а именно: 79 руб.94 коп., в том числе с охраной- 27 руб. 80 коп., без учета охраны- 52 руб.14 коп.что сопоставимо со стоимостью расценок в муниципальных домах г. Москвы. Стоимость обслуживания м2 в течение многих лет держится в ТСЖ на уровне городских расценок, без учета оплаты за ЧОП. Со стороны некоторой части жильцов поступают предложения по увеличению отчислений за обслуживание здания. В этой связи следует напомнить, что в ТСЖ ежегодно происходит повышение цены м2 вызванной инфляцией и износом здания. Так, в домах, обслуживаемых ГБУ «Жилищник», стоимость обслуживания по Постановлению Правительства Москвы на 2025 год: Дома с лифтом, с мусоропроводом, с системой противопожарной автоматики и дымоудаления, без газоснабжения 45,08 руб./м2, При расчете платы за содержание жилых помещений в многоквартирных домах, имеющих особо сложное (нетиповое) инженерное оборудование и (или) индивидуально экспериментальное проектное решение, применяются повышающие коэффициенты: 1,12. Отчисления в фонд капитального ремонта являются обязательными, минимальная стоимость определяется ежегодно Постановлением Правительства г. Москвы. Стоимость минимального обязательного взноса в фонд капитального ремонта за последние два года значительно возросла. В связи с изменившимися личными обстоятельствами некоторая часть собственников не имеет возможность своевременно производить оплату коммунальных платежей, что приводит, временами в общему долгу перед ТСЖ до 5 миллионов рублей. (Этим вызвано, в частности, большое количество судебных исков на сегодняшний день в отношении крупных должников). Производить ежемесячные выплаты удается за счет тех собственников, которые производят оплату вперед. Поэтому правление данные предложения поддерживает и понимает объективную необходимость увеличения объема ремонтов с учётом срока эксплуатации дома и его износа, однако при этом надо учитывать возможность всех жильцов аккуратно и вовремя производить ежемесячные выплаты, для того чтобы собирать весь запланированный объем денежных средств ежемесячно. Средства на текущие ремонты являются целевыми и формируются за счет утвержденной сметы, рассчитанной на локальный и аварийный ремонты. Возросшая инфляция и рынок трудовых ресурсов в 2024-25 г. привели к удорожанию материалов и платы труда. Правление напоминает, что обязанностью владельцев помещений является производить своевременную поверку/замену индивидуальных 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 до 26 числа текущего месяца. Недопустимы самовольные врезки в общедомовые системы и прочие нарушения исходного проектного состояния, и как следствие хищение теплоносителя, горячей и холодной воды, что позволяют себе отдельные собственники. Правлением ТСЖ проведены работы по изучению рынка по замене общедомовых труб и лифтов, подготовлены предложения. Однако, в процессе эксплуатации и ремонта общедолевой собственности, техническая служба ТСЖ столкнулась с невозможностью проведения работ по замене стояковых труб, ввиду отсутствия доступа во многих квартирах и офисах. На сегодняшний день, можно провести только работы по реконструкции магистрального трубопровода, что не решит имеющихся проблем. Доступ в квартирах и офисах для ремонта, даже во время аварий, предоставляется крайне плохо и долго, что приводит к тому, что жильцы длительное время пребывают без воды. В этом году сроки обязательной замены лифтов, продлили до 2030 г., поэтому есть возможность провести запланированные работы по замене труб и лифтов поэтапно, в зависимости от первоочередных потребностей. Как указывалось ранее, для принятия решений по этим вопросам необходимо проведение отдельного собрания.

 С мая 2025 г. бухгалтерия ТСЖ будет производить расчет коммунальных платежей для собственников квартир по данным ЕГРН. С 1999 г. бухгалтерией ТСЖ использовались при формировании сметы площади, согласно документам БТИ, в которых, в частности, учитываются в каждой квартире лоджии и балконы, в то время как в сведениях ЕГРН площади летних помещений не входят в общую площадь квартиры. Переход на использование данных ЕГРН связан с действиями Прокофьева, Богатырева, Каптелина, которые сознательно подбивают собственников настаивать на перерасчете по данным ЕГРН, нанося ущерб деятельности Товарищества. Соблюдая принцип равенства и справедливости, правление и бухгалтерия вынуждены, при формировании новой сметы, привести все площади квартир к единой методике метража помещения, согласно сведениям из ЕГРН, предоставляемых собственниками. В результате применения меньших площадей помещений уменьшается сумма общего метража всех помещений в доме, что приводит к повышению стоимости расходов, приходящихся на каждый м2, поскольку сумма затрат по смете распределяется арифметически на меньшую суммарную площадь всех помещений, что неизменно приводит к увеличению расходов собственников. При формировании сметы на 2025-2026гг правление исходит из повышения цен и тарифов, повышения стоимости работ и услуг обслуживающих организаций, повышения стоимости материалов и оплаты труда исполнителей, повышения заработной платы персонала, исходя из средней заработной платы по гор. Москве. Динамика роста цен в ЖКХ в городе Москве в 2024-2025гг следующая: на содержание помещений на 2024 г в домах муниципального фонда с лифтом и мусоропроводом 35,11р/м2, с повышающим коэфф. для домов нетиповой и особо сложной застройки (1,071 + 1,052), что составило 39,56р/м2. На 2025г. дома муниципального фонда 45,99р/м2, Коэффициент для домов индивидуальных и пилотных проектов застройки - 1,112. А имеющих особо сложное (нетиповое) инженерное оборудование и (или) индивидуально-экспериментальное проектное решение, к указанным ценам для многоквартирного дома соответствующей категории с 1 января 2025 г. применяется коэффициент 1,152. Т.о. ставка для домов аналогичной застройки: 45,99 \* (1,112+1,152) = 58,91, значит, повышение платы за содержание помещения составило более 20%% и это без учета охраны. Тарифы на коммунальные услуги в 2025 году: на отопление: увеличились с 3217,19 руб./Гкал на 3738,37руб/Гкал; (на 16,2%); горячая вода с 272,14 руб./куб.м. на 312,50 руб./куб.м (на 14,8%); холодная вода с 59,80 руб./куб.м на 65,77руб./м3 (на 10%), на водоотведение с 45,91 руб./куб.м на 51,62 руб./м3 (на 12,5%); вывоз ТКО: с 7,34 руб./кв.м на 8,43 руб./кв.м (на 15%). **В предлагаемом на утверждение общего собрания проекте сметы на 2025-2026 год Правление постаралось оптимизировать все предстоящие расходы таким образом, чтобы неизбежное повышение тарифа на обслуживание, обусловленное как общими экономическими процессами, так и в результате инициированного «группой развала» разрушения сложившейся системы управления комплексом, ведущей к неизменному удорожанию процессов управления, - было не столь радикальным, как того добивается «инициативная группа».** Предлагаем собственникам внимательно изучить документы и проголосовать по предложенным вопросам. Сообщить о проблеме на дворовой территории, работе охраны, необходимости ремонта общего имущества, подать заявку на ремонт, выписать пропуск, внести машины для проезда на территорию можно через круглосуточную диспетчерскую службу ТСЖ, или написав на электронную почту: **kpt-tsg98@yandex.ru.** Со всей документальной информацией можно ознакомиться на сайте ТСЖ <http://tsgkp7.ru/>

Правление ТСЖ.