

ОБЪЯВЛЕНИЕ !

С 10 апреля по 24 апреля 2023 года состоится очередное отчетно-выборное общее собрание членов ТСЖ «12-й квартал» в форме заочного голосования.

ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ:

- 1. Избрание Председателя общего собрания
Сегеду Игоря Дорофеевича**
- 2. Избрание Секретаря общего собрания
Абрамову Елену Ивановну**
- 3. Избрание счетной комиссии в составе трех человек и голосование за ее состав в целом:
Андреев А.В., Коток В.Г., Вербицкий О.Ф.**
- 4. Утверждение отчета Председателя Правления ТСЖ «12-й квартал» о выполнении ФХП за 2022г.***
- 5. Утверждение Финансово-Хозяйственного Плана ТСЖ на 2023-2024гг., в том числе тарифа «Обслуживание общедолевого имущества» МКД за 1 кв. м общей площади собственного помещения в размере 39,97 руб.***
- 6. Утверждение отчета Ревизионной Комиссии ТСЖ «12-й квартал» за 2022 г.***
- 7. Утверждение штатного расписания работников ТСЖ «12-й квартал» на 2023-2024 гг.***
- 8. Выборы членов Правления ТСЖ «12-й квартал»: Сегеда И.Д., Андреева О.В., Фирсанов Ю.В., Ванюхин В.Н., Додь Д.А., Кирилловская М.Д., Абрамов О.А., Савин А.Ю., Бедлинский А.В., Мариненко Р.В., Худяков А.Ю., Красников К.П.**
- 9. Выборы членов Ревизионной комиссии ТСЖ «12-й квартал»: Шичкина Е.И., Шевченко В.Н.**
- 10. Принятие Правил парковки автотранспортом на придомовых территориях ТСЖ «12-й квартал»**

Председатель Правления,

Сегеда И.Д.

30.03.2023г.

*- вывешен на стендах в холлах первых этажей каждого дома, можно получить в диспетчерской

**К ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ ТСЖ «12-й квартал» 10.04.-24.04.2023г.
АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

1. КОТЕЛЬНЫЕ

а) Цена подогрева ГВС и Отопления

За три – четыре года, с 2017 года по 2021год, ТСЖ, целенаправленно обновляя оборудование (медные теплообменники, критически важную электронику и другое), на сегодня обеспечило наши котельные всем необходимым вперед на 8-12 лет. При утечках медных теплообменников – создана система для пайки-сварки. В 2021 году в доме 5, в 2022 году- в домах 6 и 7 проведены промышленные экспертизы по продлению срока службы котельных на 4 последующие годы, а в 2024 году – это предстоит проводить в доме 5/7. Таким образом, с учетом всех нюансов, у нас (нашего ТСЖ) есть около 12 лет, за которое необходимо будет полностью заменить-модернизировать котельные. Для этого проводится серьезная работа по подбору аналогичных российских котлов.

Хотя цена на газ растёт на 4 % каждый год (с 2017 по сегодня на 32% выросла цена), вы легко по своим квитанциям можете заметить, что цена на отопление и горячую воду в нашем ТСЖ не выросла вообще, или выросла всего на 1-2% ! Это объясняется как раз той огромной работой, проводимой нами в части модернизации, ремонту, настройкам по оптимальной работе, что означает реальную экономию в реальном выражении потреблении газа.

ГВС в нашем ТСЖ- от 60руб/м³- летом, до 160 руб/м³-зимой, т.е. 110 руб/м³ в среднем за год . В городе-220 руб/м³ -круглый год и летом, и зимой.

Отопление в нашем ТСЖ – от 0 руб/м²-летом, до 18 руб/м² -зимой, то есть, в среднем – менее 8 руб/м² (не линейная связь). В городе- 0 руб/м² – 6 месяцев, 66 руб/м² – 6 месяцев, то есть 33 руб/м² в годовом выражении. У нас дешевле в 4 раза!

б) Цена обслуживания котельных

Обслуживание котельных в нашем ТСЖ составляет 5,50-6,20 рублей за один м² площади собственного помещения в месяц. Постановлением Администрации Химок № 1420 от 08.12.2022г. утверждены следующие тарифы: 19,46 руб/м² в месяц за обслуживание крышных котельных -дороже в **3 раза**, чем у нас, даже обслуживание ИТП-7,55 руб/м² в месяц дороже, чем у нас.

2. ВЫВОЗ МУСОРА

Постановлением Правительства МО №605/26 от 24.07.2015г. утверждены единые нормы накопления мусора (0,087куб.м./1кв.м.-бытового, 0,027куб.м./1кв.м.- крупногабаритного мусора, итого-0,114куб.м. мусора на один кв. м. площади помещения в год).

Постановлением Правительства МО с января 2023 года для жителей Химок «вывоз мусора» стоит (1030,08 руб/м³) **9,79 руб. за 1 кв.м.** площади помещения (квартиры), независимо от того, сколько реально мусора у вас или количество проживающих.

Однако в нашем ТСЖ «вывоз мусора» стоит **4,25 руб./м².** (экономия, дешевле на: 9,79-4,25=**5,54 руб/м²**).

3. ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА И СОДЕРЖАНИЕ ОФИСА

В связи с возросшим объемом работы на всех участках работников и диспетчеров (обострилась проблема с автомобилями, с воротами), необходимо проиндексировать им з/п, включая и руководству.

Также за последнее время появились дополнительные требования по электронным формам отчетностей по тем или иным параметрам, в частности по отчетности бухгалтерии по льготным категориям жителей ТСЖ. Появилась острая необходимость в наличии в штате Ай-Ти специалиста на постоянной основе, усложнилось обслуживание программы 1С, в связи с тем, что у ТСЖ в данной программе есть свои собственные доработки, которые нужно сохранять при регулярных обновлениях. В сумме вся индексация з/п вместе со сверхурочными и праздничными составит 159 тыс. руб., то есть приведет к увеличению ставки на обслуживание общедолевого имущества на **3,20 руб/м²** (159 тыс. руб./49659м²=3,20).

В апреле 2023г., на очередном Общем отчетно-выборном собрании, мы будем вынуждены поставить вопрос об увеличении ставки на обслуживание общедолевого имущества при утверждении ФХП на 2023-2030гг.

4. УБОРКА ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ И Мест Общего Пользования

Расширив асфальтовую часть придомовой территории, срезав тротуары, ТСЖ существенно увеличило площади для уборки 1.5 га – площади с твердым покрытием (сбор и вывоз снега), около 1,0 га почва (земля-зелень – уборка и вывоз листвы).

С прошлого года ужесточились требования к УК, ТСЖ в части уборки и обязательного вывоза снега в зимний период,... Также необходимо учесть, что из-за глобальных санкций подорожало существенно как и диз топливо, так и сама уборочная спец. техника – как результат подорожала стоимость уборки территории. Также из-за частых засоров в канализационных трубах, ежемесячно приходится прочищать трубы с привлечением профессионального оборудования, также, в целях регулирования крыс на территории, приходится 2 раза в месяц травить их (далее-1 раз в неделю).

Дополнительное финансирование для всех этих целей составит 99 тыс. руб. в месяц, что приведет к увеличению ставки на обслуживание общедолевого имущества на **2,00 руб./м²** (99 тыс. руб./49659 м²=2.00).

В итоге: ставка на обслуживание общедолевого имущества на 2023-2024 годы повысится на : 5,20 руб/м² = 3,20 руб/м² (ФОТ)+2,00 руб/м² (Уборка).

Таким образом, в нашем ТСЖ ставка на содержание и текущий ремонт ОДИ, с одной стороны вырастет, на 5,20 руб/м², с другой стороны вывоз мусора у нас в ТСЖ дешевле на 5, 54 руб/м²; также ГВС -дешевле в среднем в 2 раза, чем в городе, а Отопление дешевле в 4 раза!

В нашем ТСЖ :было 34,65 руб/м², станет 39,97руб/м².

(Для справки: в городе с 01.01.2023 г - 44,94 руб./м²!)

5. ПАРКОВКА АВТОТРАНСПОРТА НА ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

Все острее выявляются проблемы с парковкой автомобилей на территории ТСЖ.

1. В 2011 году мы закрыли ворота для въезда транспорта - установили на ворота автоматическую систему открывания ворот с пульта. К 2021 году дошло до того, что на руках оказалось более 2000 пультов - жители брали пульты и раздавали друзьям, или даже недобросовестно продавали пульты «на сторону», арендаторы покупали на законных основаниях, а потом забывали сдавать хозяину и т.д. В итоге, первоначальное поколение пультов управления перестало «переваривать»

повышенную нагрузку, пришлось менять систему на новое поколение. По приведенным выше причинам спрос на пульты продолжает расти и мы рискуем снова оказаться перед этой проблемой и необходимостью повторной замены системы открывания ворот посредством пультов.

2. В 2020г. в связи с возникшей пандемией резко увеличилось количество товаров, доставляемых курьерами и коммерческим транспортом, которые, как показал опыт, варварски относятся к воротам, выламывая их (в эту же «группу риска» попадают и такси). За последнее время зафиксировано пять таких случаев. Самый серьезный из них, когда мусорный грузовик снес полностью ворота у Комильфо. И, невзирая на то, что у нас есть фото- и видео-свидетельства таких эпизодов, ни полиция, ни ГИБДД, ни даже суд не приняли такие заявления к рассмотрению.

3. В нашем ТСЖ два года назад создана и постоянно обновляется База данных по автомобилям (Реестр), принадлежащим собственникам и арендаторам квартир и нежилых помещений. Благодаря этому выявлен факт парковки «чужих» или не идентифицированных «своих» автомобилей на придомовой территории. В эту категорию попадают автомобили, не зафиксированные в Базе данных. Причин может быть несколько:

- житель нашего ТСЖ сменил авто, а сообщить в диспетчерскую забыл или не собирался, то есть не внес новый автомобиль в Реестр, а также не удалил из Реестра «старый» свой автомобиль;

- на придомовой территории паркуется авто, принадлежащее человеку, не проживающему в нашем ТСЖ, и каким-либо образом (см. выше) получившему доступ на территорию.

В итоге, когда необходимо убрать снег, прочистить канализационные люки и т.д., освободив для этого место, занимаемое припаркованным автомобилем, мы не можем часами, а то и днями найти хозяина авто.

4. Выявлен ряд проблем, касающихся парковочного пространства на территории ТСЖ: паркуются автомобили не проживающих в домах ТСЖ владельцев, или друзей жильцов ТСЖ, или арендаторов, использующих нашу придомовую территорию для хранения от 2 до 5 авто, хранится автогрузовой и коммерческий транспорт.

5. Основываясь на опыте и анализе последних лет, Правление предлагает ввести в действие с 01.07.23. **Правила парковки автомобилей на придомовой территории ТСЖ «12-й квартал».** Исполнение этого вопроса возложить на сотрудников ТСЖ:

- бригаду дворников;
- диспетчеров
- сотрудников бухгалтерии.

Для чего предлагается включить в квитанцию ЖКУ дополнительную строку «парковка автотранспорта на придомовой территории».

С УВАЖЕНИЕМ,
ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ.

30.03.2023г.

Согласовано
Правлением ТСЖ № 23/1
25 января 2023г.

Утверждено
Общим собранием ТСЖ
" " _____ 2023 г.

Отчет о выполнении Финансово-хозяйственного плана ТСЖ «12-й квартал» за 2022 г.

Статья	Наименование	План	Факт
	Поступления	32 075 588	35 667 613
1.	Платежи собственников за обслуживание домов (ремонт и содержание ОДИ)	31 115 588	34 335 860
1.1.	<i>В том числе возврат долгов собственников</i>	2 628 000	3 160 272
2.	Доходы от рекламы и от сдачи в аренду	960 000	1 331 753
	Расходы	32 075 588	35 667 613
1.	Домофон, ворота, Видеонаблюдение	1 244 000	2 494 831
1.1.	<i>В том числе антенна</i>	684 000	542 322
2.	Эксплуатация инженерных систем	6 234 464	7 130 909
2.1.	Котельные	3 279 264	3 936 375
2.2.	Газопровод и ШРП	300 000	300 000
2.3.	Обязательное аварийное обслуживание ОПО (котельные) «ЦентроСпас РФ»	300 000	200 000
2.4.	Лифты (в том числе Шиндлер -500 т.р.)	1 440 000	1 462 914
2.6.	Противопожарная автоматическая система	860 000	1 186 120
2.7.	Страхование котельных, лифтов и жилого фонда от ущерба третьим лицам	55 200	45 500
3.	Обслуживание жилого фонда и др. услуги	4 820 800	9 080 760
3.1.	Уборка придомовых территорий	2 152 000	2 482 000
3.2.	Уборка МОП домов	1 200 000	1 282 000
3.3.*	Содержание общедолевого имущества	1 362 000	4 998 862
3.4.**	Консьержки	0	0
3.5.	Благоустройство придомовых территорий	70 800	72 000
3.6.	Обслуживание программ для управления ТСЖ (в т.ч.: 1С)	36 000	245 898

4.	Обеспечение работ и услуг (офис ТСЖ)	16 038 324	15 561 113
4.1.*	Фонд оплаты труда (ФОТ) с налогами	15 108 408	13 218 980
4.2.	Ведение р/с, банковское обслуживание	401 040	312 917
4.2.1.	<i>Ведение р/счетов</i>	<i>154 080</i>	<i>83 504</i>
4.2.2.	<i>Комиссионные по банковским платежам, в т.ч. через платежные терминалы</i>	<i>246 960</i>	<i>229 413</i>
4.3.	Содержание офиса ТСЖ	192 000	132 566
4.3.1.	<i>Аттестация и обучение персонала</i>	<i>72 000</i>	<i>0</i>
4.3.2.	<i>Оргтехника, комплектующие к ней и обслуживание, картриджи, телефония, канцтовары</i>	<i>120 000</i>	<i>31 745</i>
4.4.	Штрафы, иски по судам к ТСЖ	12 000	31 105
4.5.	Закупки материалов для уборки МОП и мелкого ремонта	288 876	641 673
4.6.	Инструменты и оборудование	36 000	1 223 872
5.	Проекты	3 738 000	1 400 000
5.1.	Создание обязательного аварийного запаса финансовых средств на случай ЧС опасных объектов (котельных)	1 350 000	1 000 000
5.2.	Экспертиза опасных промышленных объектов (крышные котельные)	680 000	400 000
5.3.	Замена поэтажных пожарных ящиков МКД (почт. ящиков)	480 000	0
5.4.	Укладка и ремонт асфальтового покрытия придомовой территории (5% от суммы возврата долгов)	300 000	0
5.5.	Вознаграждение членам Правления в виде индивидуальной компенсации за ЖКУ и вознаграждение работникам ТСЖ за работу с должниками (за счет возврата долгов).	528 000	0
5.6.	Обустройство закрытой площадки для хранения/парковки техники	400 000	0

Примечание:

- * - ст. 3.3 факт -4998862 руб., в том числе - 3 210 600 руб. - ИП Цуканов - зарплата рабочих (сантехн., электрик, плотник) и -1788862 руб.-замена стояков, ремонт котлов,ремонт корид., черн. лестниц, холлов, лифтов.
- ** - 2 280 000 руб. - консьержки финансируются локальными бюджетами отдельных домов.

Согласовано
Правлением ТСЖ № 23/1
25 января 2023 г.

Утверждено
Общим собранием ТСЖ
" " _____ 2023 г.

ОТЧЕТ
о поступлениях и расходах Фонда Капитального Ремонта
МКД ТСЖ "12-й квартал" за 2022 год (в рублях).

Адрес дома	Сумма остатка на 01.01.2022г	Поступл. за 2022 г. План	Поступл. за 2022 г. Факт	% Ф/П *	Расход за 2022 г.	Сумма остатка на 31.12.2022г
З. Космодемьянской, д. 5	2 030 067	1 101 132	1 042 222	95	59 198	3 013 091
З. Космодемьянской, д. 6	1 743 511	1 149 851	1 086 472	94	1 221 907	1 608 076
Спартаковская, дом 5/7	4 049 263	2 665 536	2 536 762	95	273 013	6 313 012
Спартаковская, дом 7	1 664 260	1 149 456	1 080 858	94	406 034	2 339 084
Спартаковская, дом 9	2 182 608	1 181 052	1 104 834	94	487 555	2 799 887

Примечание: * - если > 100%, то за счет погашения долгов собственников за предыдущие годы.

Расходы по домам:

Дом 5

- 59 198 видеонаблюдение в лифтах

Дом 6

- 447 209 капитальный ремонт узла учета газа в котельной;
- 598 870 замена стояков полотенцесушителя на ППР;
- 117 320 капитальный ремонт лифта;
- 58 508 видеонаблюдение в лифтах.

Дом 5/7

- 139 880 кап. ремонт фасада дома;
- 133 133 видеонаблюдение в лифтах.

Дом 7

- 209 788 замена стояков полотенцесушителя на ППР;
- 196 246 видеонаблюдение в лифтах.

Дом 9

- 428 038 капитальный ремонт лифта;
- 59 517 видеонаблюдение в лифтах.

Правила контроля автотранспорта на придомовых территориях ТСЖ «12-й квартал»*.

1. Парковка автомобилей на территории ТСЖ 12-й квартал осуществляется в соответствии с законодательными нормами (ПДД 26.2) с учетом ограниченного количества машиномест: около 350 м/м- на основной территории ТСЖ и около 80 м/м- на территории д. 6.

В том числе, запрещается парковать автомобиль, если:

- а/м занимает газон, тротуар или детскую площадку;
- он загромождает проезд другим;
- стоит на повороте, оставляя проезд менее 3-х метров в ширину;
- во втором ряду, если не можете гарантированно убрать свой а/м в течении 10 мин. после первого звонка на ваш номер телефона, оставленный вами под лобовым стеклом своего а/м;

- двигатель включен больше 5 минут
- и т. д.

2. **На территории ТСЖ не допускается парковка:**

- грузового транспорта - категория весом более 3,5 тонн (в/у категории С);
- автобусов, микроавтобусов пассажирских (в/у категории D);
- лимузинов длиной более 6 метров;
- «не наших» автомобилей;

3. На парковку автомобилей на придомовой территории ТСЖ имеют право собственники квартир и члены их семей, арендаторы квартир и члены их семей, собственники нежилых помещений, сотрудники арендаторов нежилых помещений, входящих в состав домов по управлению ТСЖ .

4. Условия парковки автомобилей:

А) Для собственников квартир и членов их семей (количество а/м на одну квартиру):

Легковые автомобили, джипы, минивэны (категория в/у В) на квартиру:

- 1-й автомобиль – бесплатно (на в/у одного реально проживающего);
- 2-й автомобиль - бесплатно (на в/у второго реально проживающего, если второго с в/у нет в данной квартире, то -1000 руб./месяц);
- 3-й автомобиль - 2000 руб./месяц;
- 4-й автомобиль – 4000 руб./месяц;
- начиная с 5-го автомобиля – по 7000 руб./месяц за каждый а/м (запрет. мера);
- прицеп к легковому а/м - 1000 руб./месяц, если на территории будет «технологическое» место, не подходящее для парковки автомобиля;

Коммерческие автомобили («такси», «каблук»,...) и микроавтобусы грузовые (категория в/у В) на квартиру:

- 1-й автомобиль - 2000 руб./месяц;
- начиная со 2-го автомобиля – по 4000 руб./месяц за каждый а/м;
- 1-й грузовой а/м (весом менее 3,5 тонн, типа «газель») - 4000 руб./мес;
- начиная со 2-го грузового а/м – по 9000 руб./месяц за каждый а/м (запрет. мера).

Б) Для арендаторов квартир и членов их семей (считается сумма всех автомобилей собственников и арендаторов на данную квартиру):

Легковые автомобили, джипы, минивэны (категория в/у В) на квартиру:

- 1-й автомобиль – бесплатно (на в/у одного реально проживающего);
- 2-й автомобиль - бесплатно (на в/у второго реально проживающего, если второго с в/у нет в данной квартире, то -1000 руб./месяц);
- начиная с 3-го автомобиля – по 7000 руб./месяц за каждый а/м (запрет. мера);
- прицеп к легковому а/м - 1000 руб./месяц, если на территории будет «технологическое» место, не подходящее для парковки автомобиля.

Коммерческие автомобили («такси», «каблук»,...) и микроавтобусы грузовые (категория в/у В) на квартиру:

- 1-й автомобиль - 2000 руб./месяц;
- начиная со 2-го автомобиля – по 5000 руб./месяц за каждый а/м;
- 1-й грузовой а/м (весом менее 3,5 тонн, типа «газель») - 5000 руб./месяц;
- начиная со 2-го грузового а/м - по 15000 руб./месяц за каждый а/м (запрет. мера).

В) для собственников и/или арендаторов нежилых помещений (офисов):

В дневное время с 8.00 до 20.00:

Личные, арендаторов или сотрудников автомобили:

- легковые, джипы, минивэны, коммерческие автомобили или микроавтобусы - все автомобили категории в/у В) –бесплатно. Максимальное количество разрешенных автомобилей для нежилых помещений – из расчета 1 автомобиль на 50 м2 общей площади помещения;

- грузовые автомобили категории С), автобусы или микроавтобусы категории D), а также прицепы к любым автомобилям – бесплатно и только для погрузки-разгрузки, не более чем на 4 часа.

В ночное время с 20.00 до 8.00:

Возможна парковка одного автомобиля на одно нежилое помещение, независимо от площади помещения только категории в/у В) по цене 4000 руб./месяц.

5. Автомобили, допущенные к парковке на территории ТСЖ, но находящиеся в аварийном состоянии (после ДТП, не на ходу и т.д.), могут храниться в таком состоянии на условиях, соответствующих категориям, указанным в п. 4, на территории ТСЖ не более одного месяца. В последующие два месяца плата за хранение на парковке такого а/м составит 1000 руб./месяц. Далее администрация ТСЖ, на основании договора с администрацией города, оставляет за собой право заявить в административно-технические органы города о необходимости принудительной эвакуации этого а/м на спецстоянку. А также взыскать штраф с собственника этого автомобиля в размере 10000 рублей.

*- все денежные начисления будут производиться в безналичной форме, для чего в квитанцию по оплате ЖКУ будет включена отдельная строка или выставлен отдельный счет– «контроль автотранспорта на придомовой территории ТСЖ».

*- для начисления денег будут считаться только реально "ночующие" автомобили. Не имеет значение, сколько автомобилей у вас, и сколько раз автомобиль просто заезжает и выезжает со двора.

*- если автомобиль «ночевал» 5 (пять) ночей в месяц, начисление идет как за полный месяц.

*- количество автомобилей, имеющих право парковаться на придомовой территории на данную квартиру считается по количеству людей, реально проживающих в данной квартире и имеющих водительское удостоверение.

*-тарифы могут быть скорректированы не чаще, чем один раз в два года решением Правления, начиная с 2026 года, в зависимости от ситуации с количеством автомобилей на территории.