

Уважаемые жители ЖК Западный остров,

На очередное собрание Членов ТСН(Ж) «Западный остров №1 и №2 нами выносятся на голосование вопросы №4 и №5 с ниже следующей формулировкой:

4. Утверждение плановой сметы доходов и расходов ТСН «Западный остров №1» на период с «01» сентября 2019 г. по «31» августа 2020г.
5. Утверждение с «01» сентября 2019г. тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: МО, го Красногорск, д. Бузланово, мкр. Западный остров, корпус 1.

Справка:

ЖК РФ предусматривает ежегодное утверждение тарифов на все виды работ и услуг в сфере ЖКХ, а так же плановую смету затрат.

Нашему ТСН уже почти два года и за это время сформировалось достаточно четкое понимание структуры затрат. И если первые сметы были больше шаблонными на основании стандартных смет аналогичных УК и ТСН, то мы поставили себе в задачу составить смету, которая соответствует фактическим расходам, которые мы несем в процессе управления комплексом.

Мы постарались сделать смету максимально понятной для прочтения, указали ссылки на договоры. Тарифы в ней в пересчете на 1м.кв жилой площади соответствуют стоимости договоров всех организаций, с которыми они заключены.

Сами копии всех договоров Вы сможете увидеть на нашем сайте tsn-zo.ru начиная с 29.07.2019г.в разделе Договоры.

Тариф:

Как указано выше все тарифы должны ежегодно утверждаться, соответственно, как и в прошлые два года этот вопрос выносится на утверждение.

В 5 ом вопросе речь идет о тарифе на «текущий ремонт и содержание общедолевого имущества собственников помещений».

В прошлом году по этой статье нами был принят тариф в размере 48,38 руб. с 1м2 жилой площади помещения.

В следствие изменения законодательства с 01.01.2019г из тарифа была исключена статья утилизации ТКО и вынесена отдельной строкой в качестве отдельной коммунальной услуги.

Об этом есть сноска внизу квитанций, а так же было сообщено через сайт ТСН.

Тариф с 01.01.2019 г. стал равен 43.07 руб. за 1м2 жилой площади.

На утверждение в этом году выносится этот же тариф без изменений.

С раскладку по тарифу вы сможете ознакомиться на сайте ТСН с 29.07.2019г, а так же в более подробной форме в смете.

Краткие комментарии по наиболее часто возникающим вопросам:

- 1) **ОСНОВНОЕ** – мы в 2018г повышали тариф «на текущий ремонт и содержание» из-за входа в состав котельной, **НО!!!!** Сделано это для того, чтобы снизить расходы жителей на ГВС и **ОТОПЛЕНИЕ** – что является самой весомой **ДЕНЕЖНОЙ** статьей в квитанции в отопительный период.

ОЦЕНИВАТЬ СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В ЖК НУЖНО ПО ОБЩЕЙ ЦИФРЕ В КВИТАНЦИИ, А НЕ ПО КОНКРЕТНЫМ СТАТЬЯМ В РАЗБЛЮДОВКЕ.

- 2) **Часто тариф, установленный в нашем ЖК сравнивают с так называемым «муниципальным», который применяется в случае, если жители не выбрали форму управления (УК, ТСН), но при сравнении смотрят только на цифру не беря в учет то, что включает в себя тариф.**

В 2019 году муниципальный тариф по Красногорску установлен в размере:

31,94 руб. за 1м2. (п 1.1 приложения к постановлению)

Пункт 7.3. «Дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения, соответствующей уровню благоустройства дома при наличии крышной котельной **0,87 руб. м.кв.**

В примечаниях к приложению п 4. «Расходы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме **НЕ УЧТЕННЫ**»

Электроэнергия **1,67 руб.м2.** в перерасчете на конкретно наш дом;

ХВС **0,082р.м2** в перерасчете на конкретно наш дом;

ГВС **0,27руб.м2** в перерасчете на конкретно наш дом;

Итого «муниципальный» тариф при наших параметрах (НЕ УЧИТЫВАЯ ТО, ЧТО У НАС ЧАСТНАЯ ОГОРОЖЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ) $31,94+0,87+1,67+0,082+0,27=$ **34,83**

Если из него отнять что там расписано «в том числе» остается 18,27руб.

Теперь внимание на то, что в него входит – смотрите в приложенном документе, расписано всего 4 услуги:

-лифты,

-паспортный стол,

-Организация и содержание системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи; (Это не диспетчера и не конкретные люди)

-ремонт подъездов.

Напоминаем всем, что наши дома находятся на закрытой территории, и бремя содержания всего, что находится в пределах забора лежит на наших с вами плечах в отличии от остальных домов, то есть везде дороги (содержание, ремонт и уборка), уличное освещение НА БАЛАНСЕ МУНИЦИПАЛИТЕТА и в тариф не включены. Их обслуживают за счет бюджетных средств, выделяемых органами местного самоуправления. За счет УО обслуживается только придомовая территория – смотрите в нормативных актах, что к таковой относится, в стандарте принято считать от стены дома до первого колодца, у нас они в тротуарах у дома).

Мы с Вами в этих же деньгах должны сами за свой счет обслуживать всю нашу территорию. Ярким примером будут те же детские площадки, которые нам отказываются модернизировать, так как у нас частная земля (в округе это делал муниципалитет за бюджетные средства в рамках рег. ПрограммыМО), нам отказались обработать территорию от клещей (остальным обрабатывали) так как у нас частная территория, отказали в дератизации и еще куча примеров.

Что касается той же котельной, на которую в муниципальном тарифе отведено 0,87 руб. за метр кв. (это конкретно Красногорск, в тех же Химках на эту статью в мун. Тарифе добавляют 19,1 руб м2 – там пореалистичнее смотрят на вещи).

Среднерыночная цена обслуживания (разовое ТО в месяц без ремонта и зап. Частей) 22000р на 1 котельную.

На примере второго корпуса $22\ 000р /10152\ м2 = 2,16\ руб\ с\ 1м2$ –ЭТО ТОЛЬКО РАЗОВОЕ МЕСЯЧНОЕ ТО в реальном рынке.

Если она ломается или что –то нужно заменить – это все тарифицируется отдельно и, полагаем, тот же ремонт котельной муниципалитетом финансируется из статьи «Капитальный ремонт» так как по логике к ней и относится.

Просто расходник в виде торцевого уплотнения на наш насос в котельной (их по бшт в каждой) стоит 16 000-19000р. В этом году поменяно 2шт в первой котельной и 2 во второй, и еще предстоит 2 поменять.

В итоге если от нашего текущего тарифа **43,07** отнять так называемый муниципальный **34,83**, то получаем разницу в **8,24** рубля – в этой разнице мы содержим территорию, ремонтируем (не путать с обслуживаем) Котельные, содержим дороги, отремонтировали первые этажи в 4х подъездах (звонки масляной краской не красили), и модернизируем наши внутридомовые сети (это совсем не дешево). Меняем выбитые двери, планоно меняем светильники в подъездах на светодиодные уже свыше 150 шт (энергосбережение), доделывем все недочеты по сетям (8 трапов из мусорокамер которые как таковые вообще отсутствовали – просто дыра в полу), Сделали 9 переключений в зимний режим ливневой крышной канализации (в проекте есть – по факту нет) и еще много разных недоделок, которые необходимо производить.