



ТСН ТИМИРЯЗЕВСКИЙ

ОДОБРЕН
Общим собранием членов
ТСН «Тимирязевский»
«___» декабря 2021 года

УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСН «Тимирязевский»
Протокол от «12» ноября 2021 года № 170

ОТЧЁТ
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»

за период с января по октябрь 2021 года

Москва 2021 г.

I. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости 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.

Решением Общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «15» апреля 2021 года № 14/2021) избрано Правление ТСН «Тимирязевский» в составе: Косарев А.В., Мороз Д.Г., Тельнов И.В., Филатов В.Н., Ханикян В.З., а также Ревизионная комиссия в лице: Зенин В.К., Черняков В.Б, Мун Д.С. – представитель ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед».

С 01.11.2009 года по настоящее время главным бухгалтером ТСН «Тимирязевский» является Кубашина Светлана Валерьевна.

Всего за отчетный период проведено 10 заседаний Правления Товарищества. За принимаемыми решениями был обеспечен текущий контроль со стороны Ревизионной комиссии Товарищества.

II. В сферу управления и обслуживания ТСН «Тимирязевский» входит многоквартирный дом, расположенный по адресу: 127434, Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, характеризующийся следующим показателями*:

Количество подъездов	3	шт.
Количество квартир	567	шт.
Количество машиномест	227	шт.
Количество проживающих	1218	чел.
Общая площадь Квартир без летних помещений*	42552,10	кв.м.
Общая площадь машиномест	3563,60	кв.м.
Общая площадь общего имущества	15202,60	кв.м.
Площадь торговых помещений	5678,40	кв.м.
Общая площадь многоквартирного дома	66996,70	кв.м.

* Данные уточняются по документам БТИ, ФРС и фактическим сведениям собственников.

III. Для управления и обслуживания многоквартирного дома штатным расписанием ТСН «Тимирязевский» (протокол Правления ТСН «Тимирязевский» от «18» ноября 2020 года № 159) в отчетном периоде утверждена предельная штатная численность 16 человек с ежемесячным фондом оплаты труда 609 450,00 рублей, в том числе:

- ✓ административно-управленческий персонал 4 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 204 490 рублей;
- ✓ инженерно-технический персонал 12 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 404 960,00 рублей.

Совокупный ежемесячный размер вознаграждения членам Правления ТСН «Тимирязевский» в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «23» декабря 2020 года № 13/2020) установлен в сумме 207000 рублей. Размер вознаграждения каждому члену Правления ТСН «Тимирязевский» и порядок его выплаты устанавливается Правлением ТСН «Тимирязевский», исходя из выполняемых функций, предусмотренных жилищным законодательством.

IV. В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «23» декабря 2020 года №13/2020) на 2021 год установлены:

- ✓ размер платы за содержание и ремонт *помещений всех типов* – 72,11 рублей за 1

кв.м. в месяц;

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении *машиномест* – 97,00 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы за обеспечение безопасности и охрану – 13,14 рублей за 1 кв.м. общей площади *помещений всех типов* в месяц;

✓ стоимость аренды одного места хранения мотоциклов и велосипедов в подземном паркинге (2 м²) - 1 500 рублей за место в месяц.

✓ на период проведения строительных (ремонтных работ) в жилых помещениях размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (техническое обслуживание) начисляется с повышающим коэффициентом 1,5 к базовому размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов:

- тепловая энергия согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.12.2020 года № 350-ТР «О корректировке на 2021-2023 годы установленных долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Мосэнерго»;

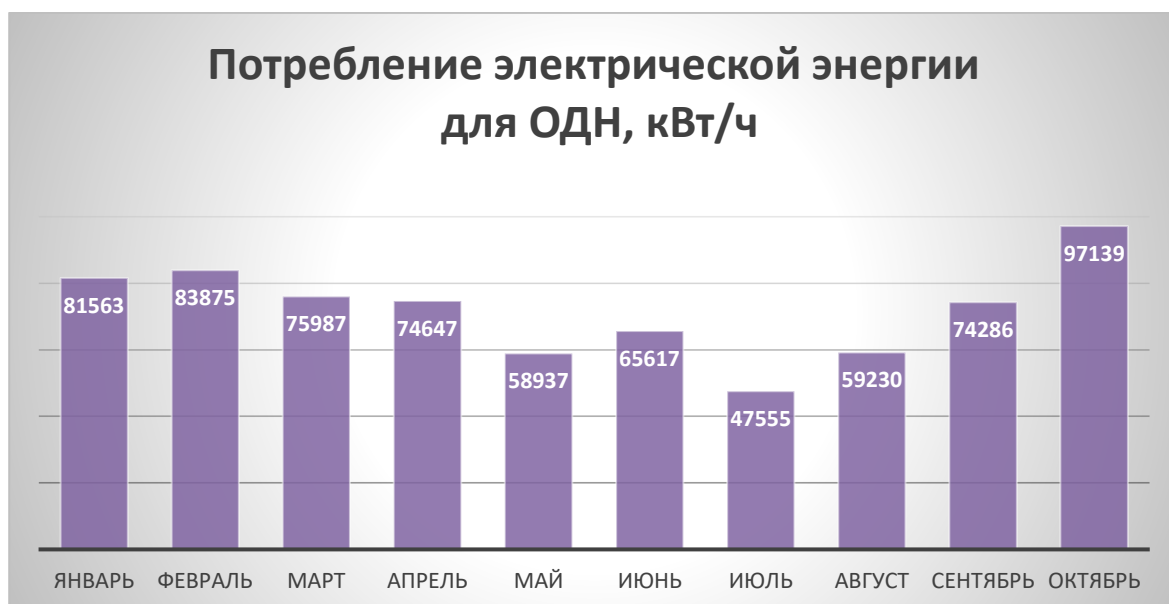
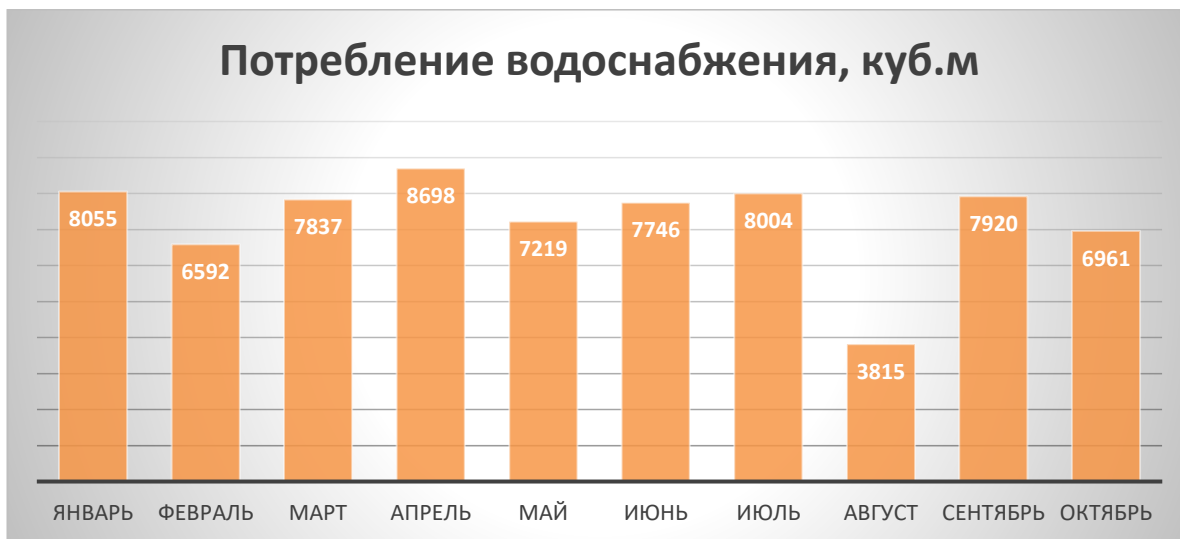
- водоснабжение согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.12.2020 г. № 358-ТР «О корректировке на 2021-2023 годы установленных долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества "Мосводоканал";

- электроэнергия согласно Приказ ДЭПиР города Москвы от 18.12.2020 г. № 359-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей города Москвы на 2021 год».

Фактическое потребление коммунальных услуг за период с января 2021 года по октябрь 2021 года

С 01 января 2012 года ежемесячные платежи собственников за коммунальные ресурсы (отопление, водоснабжение) рассчитываются по **фактическому потреблению**, исходя из показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.



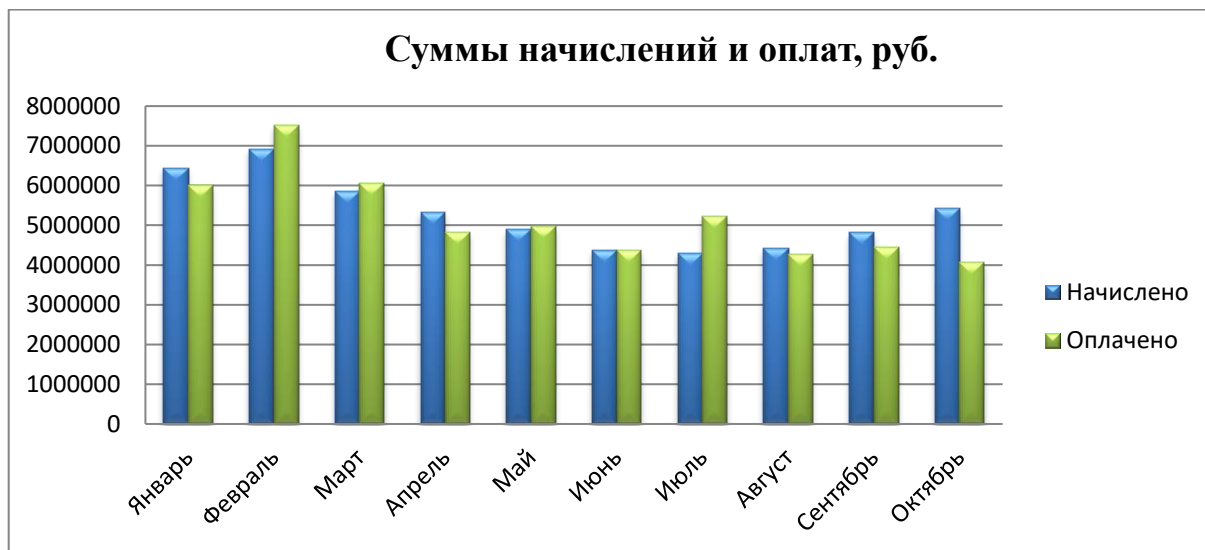


Фактическое начисление и оплата ЖКУ и паркинга за период с января 2021г. по октябрь 2021г.

Динамика начислений и оплат за ЖКУ (руб.) в период с января 2021г. по октябрь 2021г.:

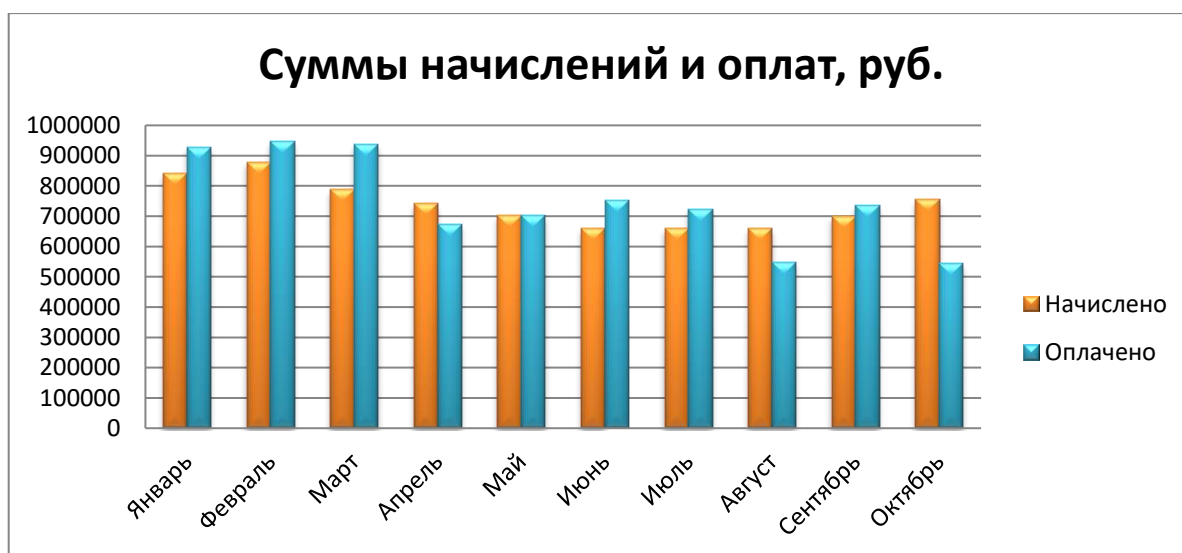
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Начислено	6445445	6924507	5863264	5337004	4895667	4373519	4308773	4408813	4810875	5438750
Оплачено	6007542	7523698	6044805	4828092	4982674	4380775	5231492	4267055	4453904	4056452

840231.74



Динамика начислений и оплат за паркинг (руб.) в период с января 2021г. по октябрь 2021г.:

Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Начислено	840232	878438	788761	742331	702456	660048	660048	660048	700202	755557
Оплачено	929416	946184	937782	672137	701278	751954	724290	549548	735093	542807



С 1 июля 2015 г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 834-ПП от 29 декабря 2014 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» собственники жилых и нежилых помещений ТСН «Тимирязевский» начали осуществлять платежи за капитальный ремонт в размере 15 руб. за 1 кв. м.

С 1 июля 2017 г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 851-ПП от 13 декабря 2016 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» собственники жилых и нежилых помещений ТСН «Тимирязевский» начали осуществлять платежи за капитальный ремонт в размере 17 руб. за 1 кв. м.

С 1 января 2019г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1498-ПП от 04 декабря 2018 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 18,19 руб. за 1 кв.м.

С 1 января 2020г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1597-ПП от 03 декабря 2019 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 18,86 руб. за 1 кв.м.

С 1 января 2021г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 2066-ПП от 25 ноября 2020 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 19,52 руб. за 1 кв.м.

**НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
за период с 01.07.2015 года по 31.10.2021 года**

	Начислено	Оплачено	Задолженность на 01.11.2021г.		
			Общая по взносам на КР	в т.ч. за Октябрь 2021г. (срок оплаты до 10.11.2021г.)	без учета начислений за Октябрь 2021г.
КВАРТИРЫ	53 176 640,26	50 331 898,54	2 844 741,72	830 617,02	2 014 124,70
ПАРКИНГ	4 451 723,29	4 232 716,54	219 006,75	69 561,53	149 445,22
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	7 093 570,85	7 090 633,09	2 937,76	2 937,76	-
ВСЕГО	64 721 934,40	61 655 248,17	3 066 686,23	903 116,31	2 163 569,92

За счет средств фонда капитального ремонта в 2017 году проведены работы по ремонту лифтового оборудования (Протокол общего собрания собственников помещений от 14.12.2016 г. № 3/2016) на сумму 4 579 581,18руб.

Текущей задолженности перед ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями, по налогам в бюджет, по выплате заработной платы сотрудникам у ТСН «Тимирязевский» не имеется.

В соответствии с решением Правления ТСН «Тимирязевский» (протокол от «12» января 2010 года № 17) в многоквартирном доме начат поэтапный добровольный переход на оплату коммунальных услуг (водоснабжения) по показаниям квартирных приборов учета. По состоянию на 31 октября 2021 года приняты в эксплуатацию по показаниям индивидуальных приборов учета всего **393** квартиры.

В случае отсутствия установленных квартирных приборов учета расчеты за коммунальные услуги производятся исходя из установленных нормативов потребления и государственно-регулируемых тарифов согласно **постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354.**

V. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» займы и кредиты не привлекались.

В отчетном периоде субсидий и субвенций из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации ТСН «Тимирязевский» не получало.

Бухгалтерский учет в ТСН «Тимирязевский» ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации, с применением компьютерной программы «1С:Предприятие 8.2.». С 2010 года ТСН применяет упрощенную систему налогообложения.

Задолженности по налогам и иным обязательным платежам на настоящий момент не имеется.

VI. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» обеспечивалось содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями

Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491), нормативами Москвы по эксплуатации жилищного фонда, иными правилами и нормами.

В целях надлежащего содержания, безопасного проживания и соответствующего требуемым Законодательствам норм обслуживания общего имущества в многоквартирном доме Правлением ТСН «Тимирязевский» заключены и действуют в настоящее время следующие договоры:

№№ п/п	Обслуживающая организация	Проводимые работы	Сумма в месяц, руб.	Примечание
1	ООО «АЛЕВИОР»	Дератизационные и дезинсекционные работы	8500,00	
2	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО пожарной сигнализации	415959,43	
		ТО системы телевизионного наблюдения и регистрации на объекте		
		Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте		
3	ООО ЧОП «КОДЕКС ЩИТ» (с 01.01.2021г. по 30.09.2021г.)	Охрана объекта	559322,03	с 01.01.2021г. по 30.09.2021г.
	ООО ЧОП ПФЗ «Кодекс А1»		589500,00	с 01.10.2021г.
4	ОАО «МГТС»	Услуги связи	3630,00	
5	ИП Куц В.А.	Услуги по уборке многоквартирного комплекса, прилегающей территории, подземного паркинга	578700,00 (с мая по октябрь), 593800,00 (с ноября по апрель)	
6	ООО «Майджор Лифт»	ТО 9 лифтов ТО системы мониторинга лифтов	377000,00	
7	ИП ГОСТЕВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ	ТО СКУД	30000,00	
8	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО системы вентиляции	54509,59	
9	ООО «ВДГБ»	Обслуживание программы 1С	5100,00	
10	ООО «ТЛК»	Вывоз ТКО	296529,00	
		Вывоз ТБО	69840,00	
12	ОАО «ВымпелКом»	Мобильная связь	4319,00	
13	ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед»	Оказание услуг по обеспечению охраны нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, а так же оказание услуг по вывозу ТБО и уборке придомовой территории	90058,64	
14	ООО «Мастер Плюс М»	Техническое обслуживание и ремонт секционных ворот	15000,00	

ТСН «Тимирязевский» своевременно и в полном объеме оплачивает услуги всех подрядных и ресурсоснабжающих организаций, с которыми заключены договоры.

Просроченная задолженность на текущий момент перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует.

VII. В течение всего отчетного периода в ТСН «Тимирязевский» со стороны

государственных структур проводились плановые и внеплановые следующие проверки:

- **Государственная жилищная инспекция г. Москвы;**

VIII. В течение всего отчетного периода года проводится работа по взысканию задолженности с собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, а также задолженности по оплате целевых сборов и взносов за капитальный ремонт, в том числе в форме:

- ✓ телефонных звонков неплательщикам с просьбой погасить имеющуюся задолженность;
- ✓ направления долговых квитанций по оплате задолженности;
- ✓ направления почтовых сообщений с претензиями и предупреждением о необходимости погасить имеющуюся задолженность;
- ✓ подписания соглашений с должниками о погашении задолженности;
- ✓ подачи исковых заявлений в суд, за отчетный период подано 13 заявления на сумму дебиторской задолженности **1 085 488р. 34к.**;
- ✓ взыскание основного долга, пени, расходов по оплате государственной пошлины, судебных расходов, в том числе с помощью судебных приставов-исполнителей.
- ✓ В службу судебных приставов-исполнителей подано 11 заявлений о принудительном исполнении решения суда.

Коптевским районным судом 11 марта 2021г. г. Москвы дополнительным решением с ТСН «Тимирязевский» взыскано в пользу собственника кв. 193 сумма 32 605 руб. 04 коп, в счет возмещения расходов на представительские услуги в суде и проведение технической экспертизы вреда причинённого затоплением квартиры, в результате аварии на системе водоснабжения дома, в зоне ответственности ТСН «Тимирязевский».

Общая задолженность за ЖКУ на 31.10.2021 г.

По квартирам	1 530 391,56
По паркингу	462 390,91
ИТОГО	1 992 782,47

*без учета начислений ЖКУ за октябрь 2021 года и с учетом поступления денежных средств до 31 октября 2021 года включительно

IX. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» проведены следующие основные мероприятия по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме:

Пожарная безопасность

1. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» в 2021 г. согласно графика, и при подготовке дома к зимнему сезону проводились комплексные проверки работы пожарной сигнализации, системы дымоудаления (ДУ) и противопожарная автоматика (ППА).

2. Осуществлен ремонт 27 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 28 м.
- ✓ пружин - 19 шт.
- ✓ дверных замков с ручками 17 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек- 11 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 15 шт.
- ✓ замена противопожарных дверей – 3шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» проведены работы по замене 6 датчиков пожарной сигнализации в 1 и 2 башни.

Лифтовое хозяйство

1. Все регламентные работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации, а именно: ТР-1 (Текущий ремонт) в январе, феврале, апреле, мае, июле и августе, ТР-3 в июне, ТР-6 в марте, ТР-12 в сентябре.

2. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию и предъявление их инспектору.

3. Работы капитального характера: - работы по замене несущих канатов на лифтах рег№№ 152330, 152339, 152333 - работы по замене блоков питания LG50-EE Fine SUNTRONIX – 2 шт. - работы по замене энкодера электродвигателя главного привода.

4. Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 6 раза.

5. Восстановление работоспособности лифтов после их непредвиденной остановки ввиду различных причин (сбой электропитания со стороны ПАО «Мосэнергосбыт»), не связанных с качеством технического обслуживания – 37 раз.

Система контроля управления доступом (СКУД)

1. Произведена замена дверей в трех лифтовых холлах подземного паркинга с подключением дверей к системе СКУД.

2. Проведена замена 2-х электромагнитных замков на входной двери в подъезде 2 башни, на входной калитке со стороны выхода сквер у первой башни.

3. Проведена замена 7 магнитных кнопок выхода, вышедших из строя.

4. Произведена замена стойки считывателя и вызывной панели при въезде во двор жилого комплекса со стороны магазина «Перекресток».

5. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 295 карт доступа.

Электрооборудование жилого комплекса

В соответствии с Федеральным Законом № 261 «Об энергосбережении и энергоэффективности» выполнены следующие виды работ:

1. С привлечением сторонних лицензированной организации проведена проверка заземляющих устройств и сопротивления изоляции электросетей и оборудования в жилом комплексе, подземном паркинге и ЦТП.

2. Проведена протяжка контактов во всех электрощитах на этажных холлах.

3. Произведен ремонт 98 светодиодных светильников установленных на этажных холлах и 43 этажных светильников на незадымляемой лестнице и подземной парковке установлено 36 шт. новых светодиодных панелей.

Подземный паркинг

1. В связи с большой интенсивностью работы въездных и выездных ворот шесть раз проводилась замена торсионных пружин на воротах. 9 раз проводилась замена порванных тросов, произведена замена приводов ворот (въездных и выездных). Дополнительно закуплен комплект пружин в качестве аварийного запаса.

Благоустройство мест общего пользования, административно-технических помещений и придомовой территории

1. В рамках ранее определенных Общим собранием работ проведено благоустройство придомовой территории с высадкой посадочного материала взамен засохших и сломанных кустов, устройство клумб и цветников на детской площадке.
2. Осуществлен ремонт 18 кв.м. брусчатки двора и 9 п.м. бордюра.
3. В связи с разрушение облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и локальная заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1,2, 3- башни фасада здания с гидроизоляцией швов фасада.
4. Произведена замена четырех поврежденных секций ограждения детской площадки.
5. Произведена окраска металлического ограждения (забора), калиток, части фасада здания.
6. Возведена дополнительная кирпичная стена на мусоросборочной площадке.

***В рамках обеспечения бесперебойного функционирования
многоквартирного дома (в соответствии с журналом АДС)***

1. Сантехниками отработано 877 вызовов в жилые помещения, устранено 287 неисправности в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.
2. Электриками отработано 528 вызова в жилые помещения, устранено 322 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.
3. Дежурным персоналом произведено устранение 78 аварийных ситуаций, связанных с канализацией, выходом из строя труб водоснабжения, запорной арматурой, автоматикой оборудования в ЦТП.
Проведен текущий ремонт 2-х участков (22 м) внутридомового магистрального ГВС (31 этаж 3 башни), замена 2 задвижек, 19 шаровых кранов.
4. Для качественного и своевременного выполнения работ по поддержанию жилого комплекса в безаварийном состоянии, а также для своевременного устранения аварийных ситуаций производилась закупка расходных материалов для электросварочного и иного оборудования, соответствующий инвентарь.
5. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой комплекс, до закуплены стремянки, ручной инструмент, УШМ, спецодежда, аптечки и Индивидуальные средства защиты.
6. В учебном центре проведено обучение административно-технического и оперативно-ремонтного персонала на группу допуска по электробезопасности в количестве 5 человек.
7. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2021-2022 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, произведена опрессовка теплового ввода с составлением всей соответствующей документации.
8. В рамках проверки «Мосжилинспекции» ТСН «Тимирязевский» на предмет подготовки дома к отопительному сезону претензий не выявлено, работы признаны выполненными, паспорт дома выдан.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тимирязевский» за период с января 2021 по октябрь 2021 года приняты к сведению (одобрены) Правлением ТСН «Тимирязевский» (протокол от «12» ноября 2021 г. № 170).

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ



ФИЛАТОВ В.Н.

ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ

КОСАРЕВ А.В.

МОРОЗ Д.Г.

ТЕЛЬНОВ И.В.

ХАНИКЯН В.З.

**РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ
ТСН «ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»**

ЗЕНИН В.К.

МУН Д.С.

ЧЕРНЯКОВ В.Б.