



ТСН ТИМИРЯЗЕВСКИЙ

ОДОБРЕН
Общим собранием членов
ТСН «Тимирязевский»
«___» декабря 2020 года

УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСН «Тимирязевский»
Протокол от «18» ноября 2020 года № 159.

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

за период с января по октябрь 2020 года

Москва 2020 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 «18» апреля 2019 года № 10/2019) 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*	42554,10	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	66998,70	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 «02» ноября 2019 года № 136) 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 «19» декабря 2018 года № 9/2018) установлен в сумме 207 000 рублей. Размер вознаграждения каждому члену Правления ТСН «Тимирязевский» и порядок его выплаты устанавливается Правлением ТСН «Тимирязевский», исходя из выполняемых трудовых функций и возникших трудовых отношений.

IV. В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «19» декабря 2019 года №11/2019) на 2020 год установлены:

- ✓ размер платы за содержание и ремонт *помещений всех типов* – 69,52 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 19.12.2018 года № 387-ТР "Об установлении долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям ПАО энергетики и электрификации «Мосэнерго», на 2019-2023 года»;
- водоснабжение согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.12.2018 г. № 309-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для потребителей АО «Мосводоканал» на 2019-2023 года»;
- электроэнергия согласно Приказ ДЭПиР города Москвы от 17.12.2019 г. № 302-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей города Москвы на 2020 год».

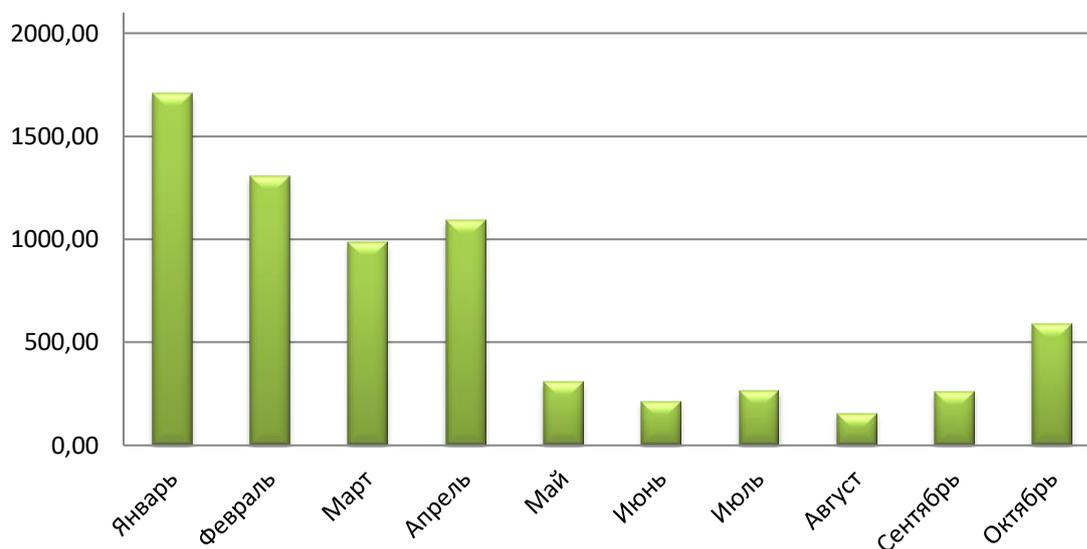
Фактическое потребление коммунальных услуг за период с января 2020 года по октябрь 2020 года

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.

В период с января 2020г. по октябрь 2020г. **потребление Тепловой энергии (Гкал)** составило:

Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
1706,63	1305,92	985,23	1089,79	305,65	211,61	267,58	151,71	261,64	587,43

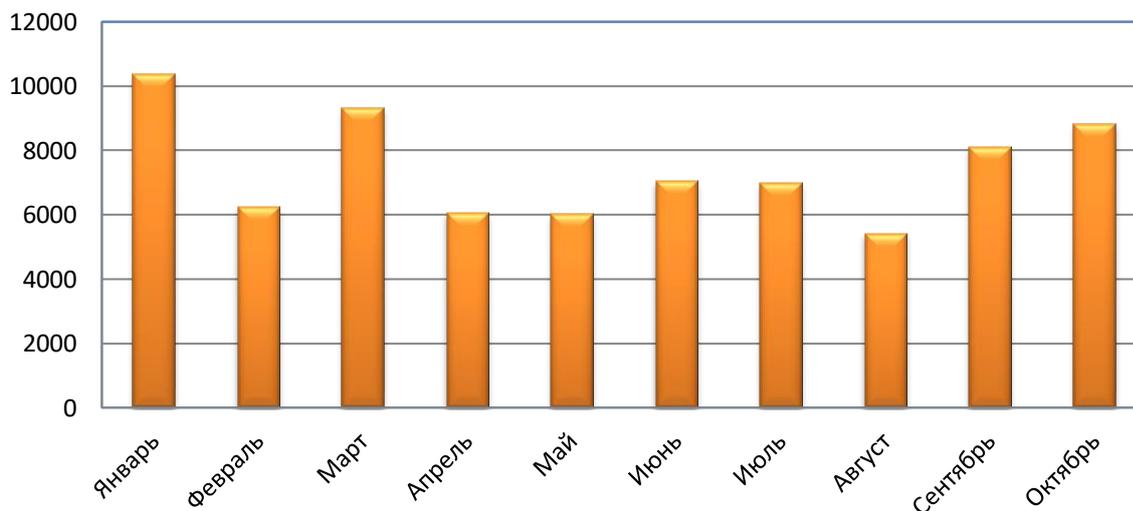
Потребление тепловой энергии, ГКал



В период с января 2020г. по октябрь 2020г. *потребление водоснабжения (м³)* составило:

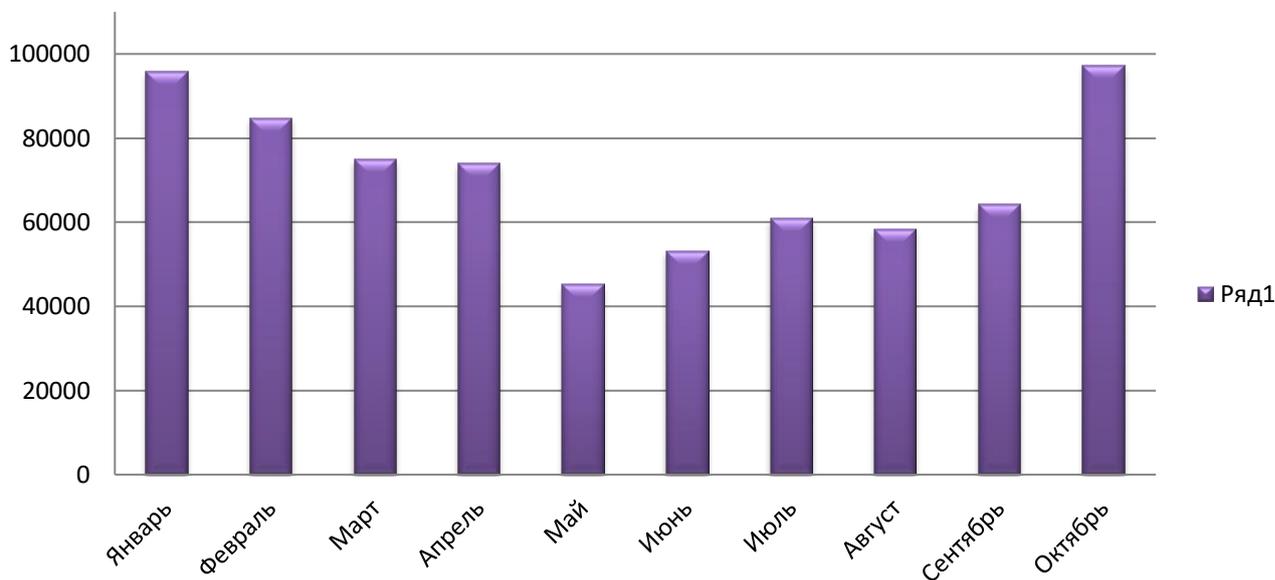
Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
10370	6254	9315,47	6058	6003	7039	6988	5414	8103	8824

Потребление водоснабжения, куб.м



В период с января 2020г. по октябрь 2020г. *потребление Энергоснабжения для общедомовых нужд (кВт/ч)* составило:

Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
95731	84742	74891	73892	45176	53193	60912	58351	64241	97139

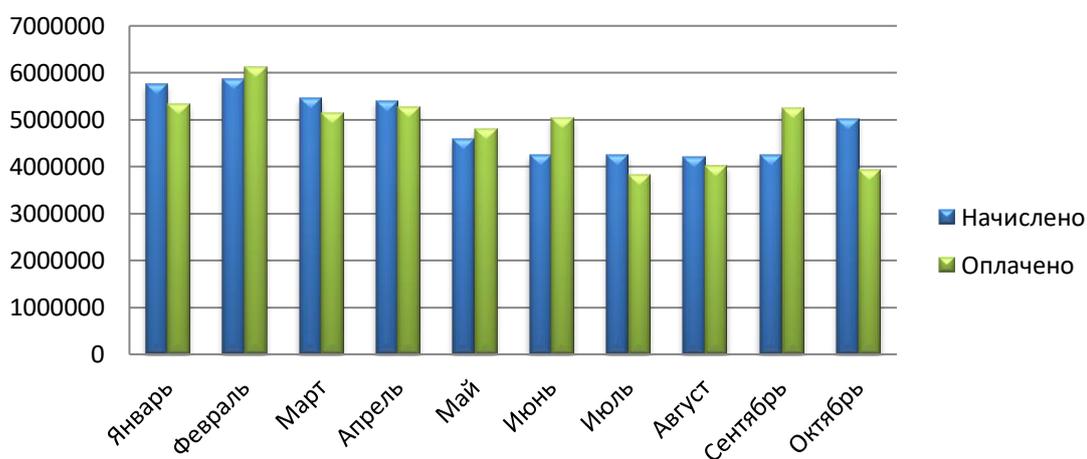


Фактическое начисление и оплата ЖКУ и паркинга за период с января 2020г. по октябрь 2020г.

Динамика начислений и оплат за ЖКУ (руб.) в период с января 2020г. по октябрь 2020г.:

	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Начислено	5749751	5876053	5468127	5398787	4581255	4257756	4235052	4198418	4237622	5019430
Оплачено	5334590	6113856	5141915	5265083	4811300	5036560	3831338	4005845	5241317	3935275

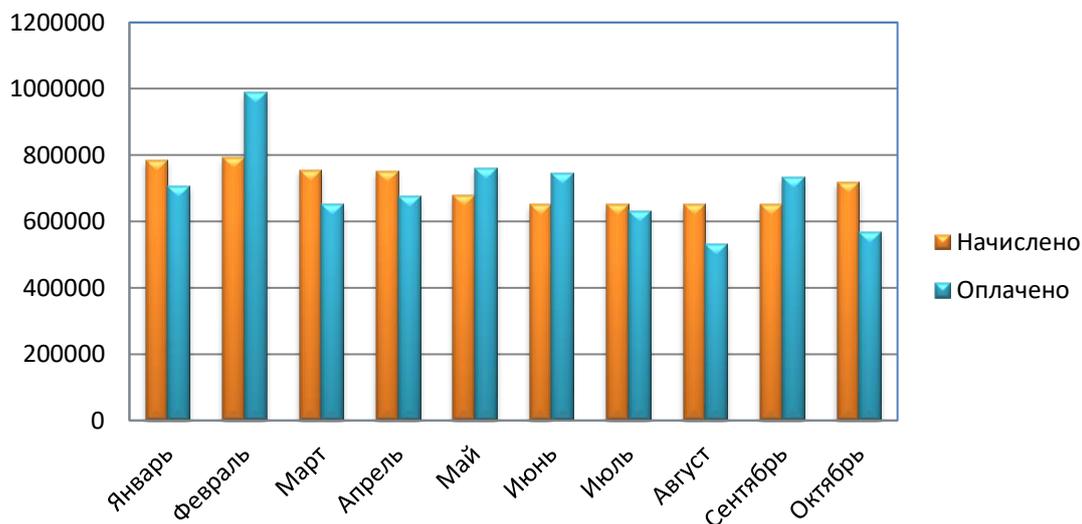
Суммы начислений и оплат, руб.



Динамика начислений и оплат за паркинг (руб.) в период с января 2020г. по октябрь 2020г.:

Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Начислено	784381	792211	755407	752011	679346	650710	650710	650710	650710	719224
Оплачено	706143	988633	653080	676469	759058	745165	631701	531890	732849	568144

Суммы начислений и оплат, руб.



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 05 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.

НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ за период с 01.07.2015 года по 31.10.2020 года

	Начислено	Оплачено	Задолженность на 01.11.2020г.		
			Общая по взносам на КР	в т.ч. за Октябрь 2020г. (срок оплаты до 10.11.2020г.)	без учета начислений за Октябрь 2020г.
КВАРТИРЫ	43 265 428,05	39 992 656,09	3 272 771,96	802 619,33	2 470 152,63
ПАРКИНГ	3 621 688,91	3 416 070,04	205 618,87	67 209,54	138 409,33
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	5 770 957,92	5 768 119,49	2 838,43	2 838,43	-
ВСЕГО	52 658 074,88	49 176 845,62	3 481 229,26	872 667,30	2 608 561,96

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 2020 года приняты в эксплуатацию по показаниям индивидуальных приборов учета всего **372** 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 Законодательством 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-ДЕЗ»	Дератизационные и дезинсекционные работы	8500,00	
2	ООО «КОНСАЛТ-АСЬ»	ТО пожарной сигнализации	415959,43	
		ТО системы телевизионного наблюдения и регистрации на объекте		
		Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте		
3	ООО ЧОП «КОДЕКС ЩИТ»	Охрана объекта	559322,03	
4	ОАО «МГТС»	Услуги связи	3570,00	
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	3960,00	
10	ООО «ТЛК»	Вывоз мусора	296931,00	
12	ОАО «ВымпелКом»	Мобильная связь	4483,00	
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 следующие проверки:

Коптевская районная Прокуратура г. Москвы

✓ 29 июня 2020 г. было вынесено предписание об устранении нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства со стороны ТСН «Тимирязевский», в части работы с дебиторской задолженности. Товариществу было предписано обращаться в судебные органы с заявлениями по взысканию задолженности, т.к. претензионная деятельность не достаточна для существенного сокращения задолженности.

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 10 заявлений;

взыскание основного долга, пени, расходов по оплате государственной пошлины, судебных расходов на оплату услуг представителя, в том числе с помощью судебных приставов-исполнителей.

Коптевским районным судом 18 июня 2020г. г. Москвы с ТСН «Тимирязевский» взыскано в пользу собственника кв. 193 712 795 руб. 18 коп, в счет возмещения вреда причинённого затоплением квартиры, в результате аварии на системе водоснабжения дома, в зоне ответственности ТСН «Тимирязевский».

Общая задолженность за ЖКУ на 31.10.2020 г.*

По квартирам	1 634 124,22
По паркингу	668 189,43
ИТОГО	2 302 313,65

*без учета начислений ЖКУ за октябрь 2020 года и с учетом поступления денежных средств до 31 октября 2020 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 2020 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 22 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 44 м.
- ✓ пружин - 18 шт.
- ✓ дверных замков с ручками - 22 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек - 18 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 8 шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» проведены работы по замене 9 датчиков пожарной сигнализации в 1 и 2 башни.

Лифтовое хозяйство

1. Все регламентные работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации, а именно: ТР-1 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.

Проведены работы капитального характера лифтового хозяйства:

- работа по восстановлению трансформатора и замене платы управления лифтом DCL-244 LG SIGMA на лифте №152331

- Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 8 раз.

- Восстановление работоспособности лифта после их непредвиденной остановки ввиду различных причин не связанных с качеством технического обслуживания - 38 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 подъезд 2 башни, на входной калитке со стороны въезда в паркинг.

3. Проведена замена 5 магнитных кнопок выхода, вышедших из строя.
4. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 387 карт доступа.

Электрооборудование жилого комплекса

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

1. С привлечением сторонних специалистов проведен ремонт вводного кабеля в связи с его повреждением.
2. Проведена протяжка контактов во всех электрощитах на этажных холлах.
3. Произведен ремонт 47 светодиодных светильников установленных на этажных холлах и 26 этажных светильников на незадымляемой лестнице, установлено 16 шт. новых светодиодных панелей.

Подземный паркинг

1. В связи с большой интенсивностью работы въездных и выездных ворот три раза проводилась замена торсионных пружин на воротах. 6 раз проводилась замена порванных тросов. Дополнительно закуплен комплект пружин в качестве аварийного запаса.

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

1. В рамках финплана произведена реконструкция детской площадки с установкой нового ограждения, резинового покрытия и нанесения граффити на стену.
2. 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.
3. Осуществлен ремонт 32 кв.м. брусчатки двора и 21 п.м. бордюра.
4. В связи с разрушение облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1, 2, 3- башни фасада здания и гидроизоляция швов фасада.

В рамках обеспечения бесперебойного функционирования многоквартирного дома

1. Сантехниками отработано 911 вызова в жилые помещения, устранено 386 неисправностей в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.
2. Электриками отработано 453 вызова в жилые помещения, устранено 367 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.
3. Дежурным персоналом произведено устранение 46 аварийных ситуаций, связанных с выходом из строя труб водоснабжения и запорной арматурой на 31-м и 3-м технических этажах.
Проведена замена 2-х участков (110 м) внутридомового магистрального ГВС (31 этаж 1 и 2 башни), 4 задвижек, 27 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 закуплен 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.

7. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2020-2021 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 2020 по октябрь 2020 года приняты к сведению (одобрены) Правлением ТСН «Тимирязевский» (протокол от «18» ноября 2020 г. № 159).

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ

**РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ
ТСН «ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»**

 **ФИЛАТОВ В.Н.**

 **КОСАРЕВ А.В.**

 **МОРОЗ Д.Г.**

 **ТЕЛЬНОВ И.В.**

 **ХАНИКЯН В.З.**

 **ЗЕНИН В.К.**

 **МУН Д.С.**

 **ЧЕРНЯКОВ В.Б.**