

Отчет ревизионной комиссии ТСН «Тимирязевский» к общему собранию членов ТСН «Тимирязевский» за период с 01.01.2022– 31.10.2022 г.

Ревизионная комиссия ТСН «Тимирязевский» в лице: Зенина Виктора Константиновича, Чернякова Вадима Борисовича и Мун Дмитрия Сантольевича изучили документы по формированию и использованию сметы доходов и расходов на 2022г.:

1. План о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тимирязевский» на 2022 г.
2. Отчет правления ТСН «Тимирязевский» за период с 01.01.2022 г. по 31.10.2022 г.
3. Договоры, заключенные со специализированными организациями, по оказанию услуг ТСН «Тимирязевский».
4. Бухгалтерские документы и отчеты, подготовленные главным бухгалтером ТСН «Тимирязевский» Кубашиной Светланой Валерьевной.
5. Отчет инженерной службы, предоставленный главным инженером ТСН «Тимирязевский» Полянским Алексеем Сергеевичем.

I. Бухгалтерский учет в ТСН «Тимирязевский» ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. Учет ведется в компьютерной программе «1С: Предприятие 8.2». Начисление жилищно-коммунальных услуг по каждому лицевому счету ведется в компьютерной программе «1С: Бухгалтерский учет 7.7 Квартплата и паспортный стол». Учет полностью компьютеризирован. С 2010 года ТСН применяет упрощенную систему налогообложения.

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

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

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов:

- тепловая энергия согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 15.12.2021 года № 319-ТР (приложение 2) и № 320-ТР (приложение 1) «О корректировке на 2022-2023 годы установленных долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Мосэнерго»;
- водоснабжение согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 15.12.2021 г. № 312-ТР «О корректировке на 2022-2023 годы установленных долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества "Мосводоканал";
- электроэнергия согласно Приказ ДЭПиР города Москвы от 10.12.2021 г. № 308-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей города Москвы на 2022 год».

Ежемесячные платежи собственников за коммунальные ресурсы (отопление, водоснабжение) рассчитываются по **фактическому потреблению**, исходя из показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» обеспечивалось содержание и текущий ремонт 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.

Договоры со специализированными обслуживающими организациями (ресурсоснабжающих организации, компании, оказывающие услуги по охране/консервационному обслуживанию, вывозу мусора, обслуживанию лифтов, систем пожарной безопасности, систем контроля

доступа на территорию и внутри жилого комплекса, по уборке мест общего пользования и др.), заключены Правлением в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ и Уставом ТСН «Тимирязевский».

Отбор организаций для оказания услуг ТСН «Тимирязевский» (за исключением ресурсоснабжающих компаний, являющихся естественными монополиями), проводится с предварительной проверкой, как ценовой составляющей, так и по критериям надежности. Решения о заключении договоров с выбранными компаниями принимались правлением ТСН «Тимирязевский» с участием Ревизионной комиссии и с учетом их рекомендаций.

ТСН «Тимирязевский» своевременно и в полном объеме оплачивает услуги всех подрядных и ресурсоснабжающих организаций, с которыми заключены договоры. Просроченная задолженность на текущий момент отсутствует.

II. С 1 июля 2015 г. собственники жилых и нежилых помещений ТСН «Тимирязевский» начали осуществлять платежи за капитальный ремонт: в размере 15 руб. за 1 кв. м. (Постановление Правительства Москвы № 834-ПП от 29 декабря 2014 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»), с 1 июля 2017г. в размере 17 руб. за 1 кв. м (Постановление Правительства Москвы № 851-ПП от 13 декабря 2016 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»), с 1 января 2019г. в размере 18,19 руб. за 1 кв. м (Постановление Правительства Москвы № 1498-ПП от 04 декабря 2018 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП»), с 1 января 2020 г. в размере 18,86 руб. за 1 кв. м (Постановление от 03.12.2019 г. № 1597-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП»), с 1 января 2021 г. в размере 19,52 руб. за 1 кв. м (Постановление от 25.11.2020 г. № 2066-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП»), с 1 января 2022 г. в размере 20,99 руб. за 1 кв. м (Постановление от 07.12.2021 г. № 1900-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП»)

За период с 01 июля 2015г. по 31 октября 2022 г. начислено взносов в Фонд капитального ремонта 77 614 986,70 руб., оплачено 75 620 545,69 руб. Задолженность в Фонд капитального ремонта на 01 ноября 2022 г. составляет 1 994 441,01 руб.



III. В течение всего отчетного периода в ТСН «Тимирязевский» со стороны государственных структур не проводились плановые и внеплановые проверки (по обращению жильцов многоквартирного дома).

Поданы 6 заявлений в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги и взносы за капитальный ремонт на сумму **845 284 р. 37 к.**,

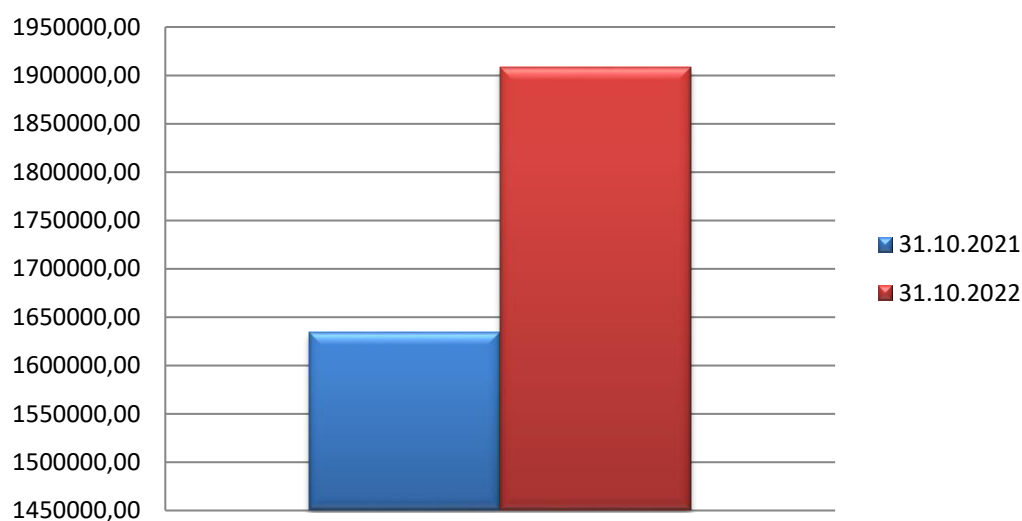
Подано 6 заявлений ОСП Коптевский на принудительное исполнение решения суда.

На протяжении всего года велась претензионно-исковая работа по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Дебиторская задолженность по сравнению с прошлым годом увеличилась по услугам ЖКХ на 274 375 руб.27 к.

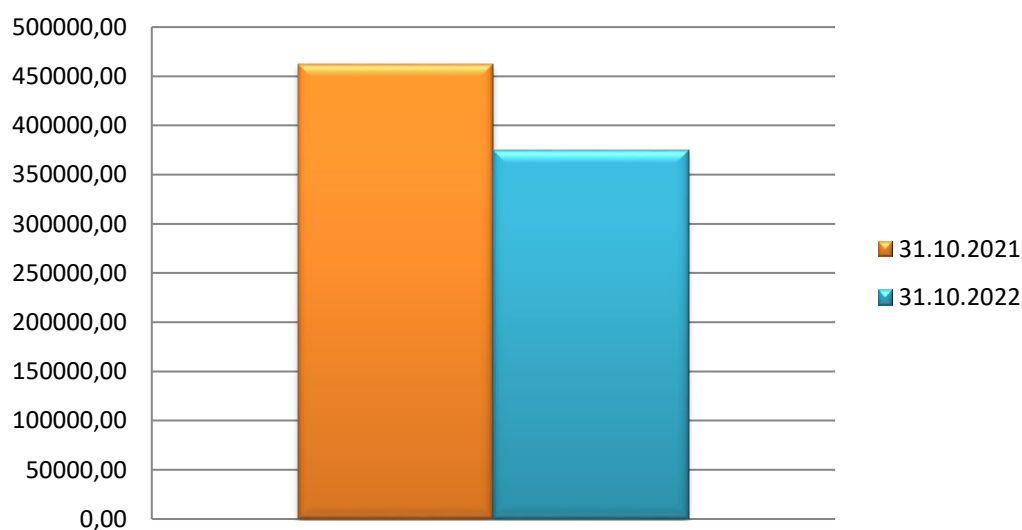
Средний срок дебиторской задолженности составляет 2-3 месяца.

IV. Бухгалтерией и юристом ТСН «Тимирязевский» проводится совместная *работа по взысканию задолженности с собственников помещений* в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги.

По квартирам задолженность на 31.10.2022г. (без учета начислений за октябрь 2022г.) составляет 1 908 496,49 руб. (для сравнения на 31.10.2021г. – 1 634 124,22 руб.). Задолженность за год по квартирам увеличилась на 16,79%.



По паркингу задолженность на 31.10.2022г. (без учета начислений за октябрь 2022г.) составляет 374 378,85 руб. (для сравнения на 31.10.2021г. – 462 390,91 руб.). Задолженность за год по паркингу уменьшилась на 19,03%.



V. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работ по подготовке

многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2022-2023 гг., проведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, осуществлена поверка прибора учета теплоносителя, произведена замена на 31 техническом этаже в 3 башне участка 92 метров трубы ГВС D100, 1 головной задвижки D200 ГВС в ЦТП и одной задвижки D100 на 1 зону ГВС, 26 шаровых кранов, осуществлена закупка, установка и наладка нового частотного преобразователя на системе отопления 1 зоны, взамен вышедшего из строя, проведены гидравлические и температурные испытания системы теплоснабжения, осуществлена опрессовка теплового ввода с составлением всей соответствующей документации.

С привлечением лицензированной организации проведен ремонт двух вводных кабельных линий идущих от РТП-19138 в электрощитовые жилого комплекса (находящиеся на балансе ТСН «Тимирязевский») с земляными работами, со стороны жилого дома по адресу Дмитровское шоссе 15 к.1, установкой муфт, испытанием кабельной линии и восстановлением ландшафта территории.

В рамках капитального ремонта, специализированной организацией, произведена гидроизоляция мест протечек стен и потолков подземного паркинга, инъекционным методом.

В рамках текущего ремонта осуществлено:

1. Благоустройство придомовой территории с высадкой посадочного материала взамен засохших и сломанных кустов, устройство клумб и цветников на детской площадке.
2. Осуществлена замена 298 кв.м. пешеходной зоны старой брусчатки на гранитный камень с установкой бордюра.
3. Осуществлен ремонт брусчатки въезда в жилой комплекс со стороны магазина «Перекресток» 137 кв.м
4. В связи с разрушением 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.
5. Произведена установка дорожных, сигнальных столбиков ограждения при въезде на подземную парковку.
6. Произведен ремонт стен (покраска, нанесение нумерации стояков ГВС, ХВС, отопления) технического 3-го этажа, 1 башни.
7. Произведен косметический ремонт помещений постов охраны в 1,2,3 башни.
8. Произведена окраска металлического ограждения (забора), калиток, части фасада здания.
9. Произведена замена 60 п.м. разрушенного коррозией металлического уголка на лотках водоотведения в подземном паркинге.

Проведены работы текущего характера лифтового хозяйства:

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.

3. Работы капитального характера:

- Установка трёхфазного стабилизатора напряжения 27000 ВА – 9 шт.
- Замена несущих канатов 7 комплектов
- Ремонт редукторов главного привода H438/H422B LG Sigma – 2 шт.
- Замена комплекта подшипников редукторов главного привода – 2 шт
- Замена комплекта сальников и масла редуктора главного привода – 6 шт.
- Замена отводного блока – 4 шт
- Замена КВШ – 5 шт.
- Замена двух приказных панелей в кабинах лифтов
- Замена замков дш
- Замена шкивов привода дк
- Замена датчиков охраны шахты/точной остановки, замедления MPS-1600 (NC)
- Замена энкодеров электродвигателя главного привода MH100-40-1024BO3
- Замена успокоителей компенсирующей цепи – 18 шт
- Замена Фотоэлементов BEN10M-TRF (приемник + передатчик)

- Замена датчиков тока HC-WT100V4B15
- Капитальный ремонт станций управления

4. Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 7 раз.

5. Восстановление работоспособности лифтов после их непредвиденной остановки ввиду различных причин не связанных с качеством технического обслуживания – 32 раз.

МЖИ по CAO и управой Тимирязевского района проведен осмотр и прием выполненных работ по подготовке жилого комплекса «Тимирязевский» и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний период 2022-2023 г.

Работы признаны выполненными.

По итогам изучения Ревизионной комиссией вышеперечисленных документов, результаты работы Правления ТСН «Тимирязевский» за период с 01.01.2022 г. по 31.10.2022 г. признаны удовлетворительными.

Ревизионная комиссия
ТСН «Тимирязевский»:



Зенин В.К.



Мун Д.С.



Черняков В.Б.