

**ТСН «ЗАПАДНОЕ КУНЦЕВО»**  
**ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2021 ГОД**  
**(за период с 01.01.2021г по 31.12.2021г)**

В отчетном периоде работа Правления ТСН была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСН, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

**Проделанная работа за 2021 год:**

- Получены и переданы исполнительные листы в ФССП по 5-ти судебным делам
- Получены средства в полном объеме по решениям судов. Данные средства возмещают затраты понесенные ТСН на представителя (юриста). Суды ООО УК «Сервис 24» с ФССП, где ТСН было привлечено в качестве 3-ого лица. То есть ТСН было вынуждено участвовать в данных процессах не по своей воле.
- В 2021 год продолжалась судебная деятельность ТСН «Западное Кунцево» с ООО УК «Сервис 24» по самому первому делу о передаче документов на дом. (Документы до сих пор не переданы в полном объёме)
- Дача показаний ФССП и суду по уголовному делу в отношении руководства ООО УК «Сервис 24» в рамках неисполнения решения суда по делу «о передаче документов в ТСН»
- Ремонт крыльца дома
- Озеленение и благоустройство
- Текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД
- Ведение лицевых счетов, расчет платы за ЖКУ, формирование квитанций на оплату за ЖКУ
- Работы с ресурсоснабжающими организациями
- Своевременное выполнение обязательств перед ресурсоснабжающими организациями
- Ликвидация аварийных ситуаций с электроснабжением и водоснабжением
- Ликвидированы засоры, проведено осушение и обработка подвала после затопления канализационными стоками
- Работа с должниками (в том числе и в рамках судебного делопроизводства)
- Работа с органами гос. власти и административными ресурсами (ГЖИ, Администрация, Суды, Судебные приставы, Прокуратура, ОБЭП, полиция и тд)
- Мониторинг рынка и поиск подрядчиков
- Проводится инвентаризация и покупка необходимых расходных материалов для содержания МКД и текущих работ
- Лифт прошел ежегодное техническое освидетельствование
- Отчеты в ГИС ЖКХ
- Мониторинг обращений собственников и жильцов
- Видеонаблюдение работает в штатном режиме, неполадки своевременно устраняются
- Добавлены новые камеры
- Разъяснительная работа с жильцами
- Обычная почтовая корреспонденция доставляется силами Правления ТСН (из-за отсутствия почтальона в нашем районе с лета 2019 года)
- Работа с УК «Сервис 24» в рамках ранее вступивших в силу судебных решений, но не исполненных
- Укладка дополнительной тротуарной плитки
- Замена поликарбоната над входами в подвал
- Ремонт входной группы и первого этажа
- Заменены прогнившие металлические двери
- Установлены калитки входов в подвал

Примечание: приведенные выше работы финансировались из бюджета ТСН "содержание общего имущества"

Транспортные расходы осуществляются за счет членов правления.

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСН Ковалева Л.А. была выбрана Председателем Правления.

Правлением разработан перспективный план содержания и ремонта общего имущества дома с учетом мероприятий по энергосбережению. Данный план поможет правлению в дальнейшей разработке текущих планов по содержанию и ремонту дома, также собственники могут видеть перспективу повышения качества жизни в доме.

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и управление общим имуществом.

#### **Характеристика многоквартирного жилого дома:**

Ввод дома в эксплуатацию - 2013г.

6 этажей, 1 подъезд, 53 квартиры

Общая площадь жилых помещений 2 537,4 кв. м

Конструкция крыши – стропильная, деревянная

Кровля – 520 кв. м, металлочерепица

Подвал – нежилой

Фундамент – монолитный ж/б

Фасад – вентилируемый панельный

Стены/Перегородки – монолитный ж/б

Подъезды – окна металлические, крыльцо и ступени имеют плиточное покрытие.

### **1. ДОГОВОРЫ ТСН.**

#### **1.1. ДОГОВОРЫ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОМФОРТНОГО И БЕЗОПАСНОГО ПРОЖИВАНИЯ**

С 01.01.2019 года, в соответствии с решением ОСС, собственники перешли на прямые расчеты и договора с ресурсоснабжающими организациями:

1. ХВС и водоотведение
  2. Электроснабжение
  3. Вывоз и утилизация ТБО
  4. Обеспечение работоспособности и техническое обслуживание системы коллективного приёма телевидения
  5. Взнос на проведение капитального ремонта
  6. ТСН заключило договор с МФЦ на услуги по ведению паспортного контроля и выдаче документов.
- За 2021 год полученные по Договорам услуги были полностью оплачены. Задолженность Товарищества перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и другими организациями отсутствует.

#### **1.2. ПРОЧИЕ ДОГОВОРЫ.**

Договор сотрудничества с интернет-провайдерами (АСВТ и АНТ) на возмещение затрат по электроэнергии, предоставляемой для работы оборудования и предоставления интернет-услуг жителям

### **2. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТСН, РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ.**

#### **2.1. СОСТОЯНИЕ РАСЧЕТНОГО СЧЕТА ТСН**

На расчетном счете ТСН находится сумма 180 323 рубля.

#### **2.2. РАСЧЕТЫ ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ/ЧЛЕНСКИМ ВЗНОСАМ**

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в

деятельности Товарищества членские взносы являются обязательными платежами (далее по тексту ОП). Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, в вопросе оплаты расходов по содержанию и ремонта дома равны. Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления домом и основана на законе (п. 1 ст. 39 ЖК, ст. 249 ГК). Ни отказ от членства в Товариществе, ни уклонение от подписания договора с Товариществом не освобождает собственника помещения от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Ежемесячные членские взносы состоят из:

- Обязательных платежей на содержание, эксплуатацию общего имущества в доме, содержание придомовой территории, в размере 39 руб. 24 коп. за м<sup>2</sup> площади в собственности.

Дополнительные взносы в течение 2021г. не взимались.

Согласно Уставу ТСН оплата по ОП должна производиться не позднее 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

Также Правление, надеясь на сознательность жителей, решило в 2021 году не брать пени с должников. Всем должникам неоднократно рассылались письма о наличии у них задолженности.

### 2.3. РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В связи с переходом на прямые договора и расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО), собственники оплачивают коммунальные услуги напрямую РСО.

## 3. РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

### Поступления:

ФССП	1 005 800р.
АСВТ	25 033,29р
Квартплата	1 235 356,23р
<b>ИТОГО поступило:</b>	<b>2 266 189,52р</b>

### Расходы:

МФЦ Ведение регистрационного учета граждан, прием, консультирование	24 525,00
МЭС Оплата за потребление электроэнергии на ОДН	70 072,50
Анализ воды "Средний" 23 показателя	3 600,00
За техническое обслуживание пассажирского лифта	85 800,00
Стройматериалы	278 900,00
Чистка кровли	57 105,00
ЭЦП	3 000,00
ГИС ЖКХ	18 000,00
Уборка территории и подъезда МКД	420 000,00
Благоустройство	869 987,20
Юридические услуги	380 000,00
<b>ИТОГО израсходовано:</b>	<b>2 210 989,70р.</b>

Расшифровка работ и услуг:

1. Устранение засоров канализации в подвале
2. Замена кранов
3. Ежедневная уборка придомовой территории в летний и зимний период (в том числе очистка кровли по необходимости)
4. Уборка подъездов

5. Дератизация
6. Обработка подвального помещения от комаров, тараканов, блох
7. Оплата за услуги МФЦ
8. Ведение расчетного счета в банк
9. Тех. поддержка программного обеспечения
10. Затраты на ремонт системы видеонаблюдения
11. Канц. товары и оргтехника
12. Профессиональная работа по озеленению придомовой территории:
  - Разработка проекта
  - Покупка растений, деревьев, почвы, коры и др. материалов
  - Удаление лишнего слоя почвы
  - Создание дополнительной клумбы
  - Укладка тротуарной плитки
  - Удобрения
  - Высадка
  - Полив
  - Сопровождение
  - Удаление сорняков
13. Замена плитки крыльца дома
14. Ведение МКД в соответствии с ГОСТ и СНиП
15. Прочие управленческие расходы

Проведены также другие, менее затратные работы по ремонту и замене вышедших из строя объектов общего имущества.

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение, водоотведения, вентиляции и др.

Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСН санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСН находилась в открытом доступе на сайте ТСН, федеральных и городских сайтах, на стендах.

#### **4. ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ.**

- За период 2021г. было проведено 12 заседаний правления Товарищества

- За 2021 год было 16 обращений жителей. На все обращения были даны письменные и устные ответы (в момент обращения)

- На сайте создан раздел "Напишите нам", где каждый может оставить заявку на устранение проблемы в доме.

- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ с собственниками жилых помещений в том числе:

- 7 собственников оплатили задолженности после получения претензий

- Ведутся необходимые для ТСН документы и журналы

- Осуществляется хранение тех. документации на дом.

- Ведется бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСН в соответствии с учетной политикой ТСН
- ТСН регулярно отчитывается перед соответствующими организациями
- Ведутся постоянная работа с должниками по коммунальным платежам

С августа 2016 года действует официальный сайт ТСН ZK-UP.RU, на котором в открытом свободном доступе размещается вся необходимая информация о деятельности ТСН.

#### **5. ПЛАНЫ ТСН «Западное Кунцево» НА 2022 год.**

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 24.10.2021 года и по результатам работы в 2021 году, Правление предлагает провести в 2022 г. следующие работы:

1. Косметический ремонт в подъезде
2. Замена освещения
3. Замена лавочки
4. Ремонт системы канализации

В случае финансовой возможности предлагается так же осуществить

1. Продолжить озеленение придомовой территории
2. Установить дополнительное наружное видеонаблюдение

#### **6. ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2022 год.**

Правление предлагает проект сметы доходов и расходов ТСН на 2022 год с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2021 году, а также перспективного плана ремонта МКД.

##### 6.1.1. ТАРИФЫ НА 2022 год.

С 01.01.2022 г. и до 31.12.2022 г. действуют тарифы 2018 года:

##### **РАСЧЕТ ТАРИФА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

Статья расходов	Расходы в руб.	
	месяц	год
<b>1. Управление (административное руководство), всего:</b>	<b>12700,00</b>	<b>152400,00</b>
Расходы на интернет	1200,00	14400,00
Канцелярские, почтовые расходы, содержание и ремонт оргтехники	1500,00	18000,00
Оплата консультационных, юридических услуг	10000,00	120000,00
<b>2. Содержание и обслуживание общего имущества, всего:</b>	<b>66925,00</b>	<b>803100,00</b>
Материалы, инвентарь и хозяйственные принадлежности	2000,00	24000,00
Коммунальные услуги по содержанию общего имущества	3000,00	36000,00
Приобретение основных средств	2000,00	24000,00
Содержание и ремонт основных средств	200,00	2400,00

Расходы на банковское обслуживание	100,00	1200,00
Страхование общего имущества (лифт)	125,00	1500,00
Расходы на техническую эксплуатацию лифта	9500,00	114000,00
Расходы на аварийное обслуживание	4500,00	54000,00
Расходы на санитарное содержание общего имущества (дератизация)	500,00	6000,00
Расходы на уборку территории и МОП	20000,00	240000,00
Благоустройство и озеленение	25000,00	300000,00
<b>3. Ремонт общего имущества, всего:</b>	<b>19500,00</b>	<b>234000,00</b>
Текущий ремонт здания	18000,00	216000,00
Текущий ремонт инженерного оборудования	1500,00	18000,00
<b>4. Формирование фондов (резервов), всего:</b>	<b>23350,00</b>	<b>280200,00</b>
Резерв непредвиденных расходов	20000,00	240000,00
Прочие расходы	3350,00	40200,00
<b>Итого по смете</b>	<b>122475,00</b>	<b>1469700,00</b>
Итого сметные расходы на кв.м площади помещений в месяц	<b>39,24</b>	

#### Пояснения к проекту сметы доходов и расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2022г.

Товарищество является негосударственной некоммерческой организацией. Предметом деятельности является управление общим имуществом многоквартирного дома и обеспечение его эксплуатации.

Основным источником финансирования Товарищества служат Обязательные платежи на ведение уставной деятельности товарищества, т.е. на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома и управление общим имуществом. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 249) каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Поэтому понятие Обязательные платежи относится к каждому собственнику как члену домовладения.

Финансовый план разработан с целью определения общего объема финансовых ресурсов, которые могут быть направлены на исполнение расходных обязательств Товарищества по управлению общим имуществом многоквартирного дома и обеспечению его эксплуатации.

#### ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Экономии по итогам 2020-2021 годов
2. Членских взносов/Обязательных платежей, а именно:
  - Начисления на содержание и ремонт общего имущества МКД
3. Прочих доходов, которые складываются из следующих поступлений:

- Договоров с интернет-провайдером за размещение технических средств в доме при предоставлении интернет услуг жителям дома.
- Экономии за счет выполнения некоторых видов работ силами членов правления (без оплаты).

**По результатам деятельности ТСН в 2021 году правление ТСН предлагает на 2022 год:**

Оставить без изменения тариф по ст. «Содержание и ремонт МКД» с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. в размере 39,24 руб. за кв.м

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН В 2021 ГОДУ И ПЛАНАМ НА 2022 ГОД.**

Финансовая деятельность ТСН в 2021 году, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСН, в целом соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСН. Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию учета в ТСН, комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСН за проверяемый период удовлетворительной.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СМЕТЕ ДОХОДОВ-РАСХОДОВ  
ТСН «Западное Кунцево» на 2022 год**

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2022 год, правление считает: Проект сметы доходов-расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2022 год соответствует требованиям действующего законодательства, решениям общих собраний членов ТСН и собственников жилых помещений МКД по адресу: Одинцовский район, Московская область, село Ромашково, Европейский бульвар, дом 3 и рекомендован для утверждения на общем собрании членов ТСН «Западное Кунцево».

\* \* \*

Правление приносит благодарность всем собственникам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСН в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

**Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!**

**ПРАВЛЕНИЕ** в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в нем.

От имени правления  
ТСН «Западное Кунцево»

Председатель правления  
Ковалева Любовь Анатольевна