

**ТСН «ЗАПАДНОЕ КУНЦЕВО»**  
**ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2019 ГОД**  
**(за период с 01.01.2019г по 30.11.2019г)**

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. Правление в составе 3 человек было избрано на Общем собрании 15 марта 2018 года сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники:

1. Ковалева Любовь Анатольевна (кв.47)
2. Мануков Константин Георгиевич (кв. 40)
3. Доброскокина Анастасия Валерьевна (кв. 27)

**Проделанная работа за 2019 год:**

- Получен и передан в ФССП исполнительный лист с обязательствами УК «Сервис-24» передать документацию
- Получен и передан в ФССП исполнительный лист о возврате неправомерно полученных средств с 1 мая 2016 года
- Получены средства в полном объеме по решению суда и зачислены в квитанции 31.12.2016 годом
- 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
- Переход на прямые платежи (помощь в регистрации личных кабинетов)
- Своевременное выполнение обязательств перед ресурсоснабжающими организациями
- Ликвидация аварийных ситуаций с электроснабжением и водоснабжением
- 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
- Договор с МФЦ на услуги по ведению паспортного контроля и выдаче документов
- Отчеты в ГИС ЖКХ
- Мониторинг обращений собственников и жильцов
- Видеонаблюдение работает в штатном режиме, неполадки своевременно устраняются
- Разъяснительная работа с жильцами
- На кровле смонтированы дополнительные снегозадержатели
- 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
- Создание атмосферы праздника
- Укладка дополнительной тротуарной плитки
- Проведение газовой трубы в соответствии с ГОСТ

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 2019 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-провайдером 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 600 000 рублей. На депозитном счете располагается сумма 1000 000 рублей (Один миллион)

## 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 2019г. 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 2019 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:

Квартплата 1 296 232,68р.

АСВТ 22 185,76 р.

**ИТОГО поступило: 1 318 418,44р.**

### Расходы:

БАНК 11 571,16р.

АСВТ 9 000,00р.

ВЗУ 46 699,54р.

ЛИФТ 98 077,00р.

МУСОР 54 891,45р.

Энергосбыт 241 895,51р.

МФЦ 1 107,58р.

Телевидение 4189,5р.

Расходы на материалы 346 398,85р.

Ремонтные работы 175 507,12р.

Озеленение 717 713,50р.  
Юрист 65 000,00р.  
Уборка подъезда, территории, очистка кровли 245 000р.  
Гос. пошлины 6 202,02р.  
ГИС ЖКХ 25 650р.  
**ИТОГО израсходовано: 2 048 903,23р.**

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 соответствие 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 2019г. было проведено 12 заседаний правления Товарищества
- За 2019 год было 23 обращений жителей. На все обращения были даны письменные и устные ответы (в момент обращения)
- На сайте создан раздел "Заявки", 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:
  - 5 собственников оплатили задолженности после получения претензий
  - 2 собственника оплачивают задолженность по суду, включая гос. пошлины и расходы на юриста
- 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 2019 год.**

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 24.10.2019 года и по результатам работы в 2019 году, Правление предлагает провести в 2020 г. следующие работы:

1. Замена кранов в стояках
2. Косметический ремонт в подъезде
3. Замена освещения
4. Замена лавочки
5. Замена плитки у входа в мусорокамеру
6. Ремонт системы канализации

В случае финансовой возможности предлагается так же осуществить

1. Ремонт входной группы
2. Продолжить озеленение придомовой территории
3. Установить дополнительное наружное видеонаблюдение
4. Установить калитки на входах в подвал

#### **6. ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2020 год.**

Правление предлагает проект сметы доходов и расходов ТСН на 2020 год с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2019 году, а также перспективного плана ремонта МКД.

##### **6.1.1. ТАРИФЫ НА 2020 год.**

С 01.01.2020 г. и до 31.12.2020 г. действуют тарифы 2019 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 2020г.**

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 2018-2019 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 2019 году правление ТСН предлагает на 2020 год:**

1. Пополнить средства на депозите в Сбербанке РФ. Предполагаемая сумма 50 тыс. рублей.
2. Оставить без изменения тариф по ст. «Содержание и ремонт МКД» с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. в размере 39,24 руб. за кв.м

### **ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН В 2019 ГОДУ И ПЛАНАМ НА 2020 ГОД.**

Финансовая деятельность ТСН в 2019 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 2020 год**

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2019 год, правление считает: Проект сметы доходов-расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2020 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