

**ТСН «Е5»**  
**ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2022-2023ГГ.**  
**(за период с 01.01.2022г по 10.10.2023г)**

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 02.12.2021 года сроком на два года.

В его состав вошли следующие собственники:

1. Бабаев Максим Геннадьевич, (кв.47).
2. Кудоярова Елена Михайловна, (кв.39).
3. Мануков Константин Георгиевич, (кв.9).

**Проделанная работа за указанный период:**

- Ремонт кровли.
- Проведен ремонт в подъезде
- Отремонтирована подпорная стенка вдоль дома, компенсация за ремонт получена
- Ремонт канализации в подвале
- Проведено озеленение и благоустройство – высажены можжевельники, розы и спиреи.
- Текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД.
- Ведение лицевых счетов, расчет платы за ЖКУ, формирование квитанций на оплату за ЖКУ.
- Ликвидация аварийных ситуаций с электроснабжением.
- Работа с должниками.

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, 504 кв.м.

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**

В целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в МКД по адресу: Одинцовский район, Московская область, село Ромашково, Европейский бульвар дом 5, Правлением ТСН заключены следующие договоры об оплате затрат на ОДН:

1. Электроснабжение.

С ресурсоснабжающими организациями оплата производится собственниками по прямым договорам за:

1. Вывоз и утилизация ТБО.

2. Взносы на капитальный ремонт

3. Потребленную электроэнергию (по ИПУ)

#### 4. ХВС и водоотведение (по ИПУ)

Заключены долгосрочные договоры с соответствующими организациями на:

1. Техническое обслуживание лифтов
2. МФЦ на ведение паспортного учета
3. Уборку придомовой территории и подъезда
4. Уборку снега с кровли в ОЗП 2022-2023гг.

За отчетный период полученные по Договорам услуги были полностью оплачены. Задолженность Товарищества перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и другими организациями **отсутствует**.

#### 1.2. ПРОЧИЕ ДОГОВОРЫ.

Ежемесячно ТСН получает от интернет-провайдеров (АСВТ и АНТ) 10% от общего объема оказанных услуг в доме.

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

#### 2.1. 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 платежи/членские взносы состоят из:

- Обязательных платежей на содержание, эксплуатацию общего имущества в доме, содержание придомовой территории.

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 2022-2023гг. не брать пени с должников.

Всем должникам рассылались письма о наличии у них задолженности.

### 3. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

#### ПОСТУПЛЕНИЯ:

**ИТОГО поступило:**

**3 584 281 руб. 50 коп.**

В том числе:

Квартплата	2 259 085 руб. 31 коп.
От УК штраф за неисполнение решения Арбитража	1 075 000 руб. 00 коп.
Интернет-провайдеры	44 853 руб. 39 коп.
Проценты по депозиту	93 877 руб. 80 коп.
Штрафы и компенсации	111 465 руб. 00 коп.

#### РАСХОДЫ:

**Обслуживание МКД**

**4 370 186,71**

В том числе:

Обслуживание расчетного счета	31 809 руб. 15 коп.
Обслуживание лифтового оборудования	189 000 руб. 00 коп.
Почтовые расходы	6 820 руб. 88 коп.
Стройматериалы	964 174 руб. 13 коп.

Юридические услуги и госпошлины	356 000 руб. 00 коп.
Возврат УК ошибочно полученных средств	100 425 руб. 05 коп.
Ведение ГИС ЖКХ	37 200 руб. 00 коп.
Регистрационный учет граждан в МФЦ	23 896 руб. 32 коп.
Работы по благоустройству	691 311 руб. 60 коп.
Уборка МОП	710 180 руб. 00 коп.
Электроэнергия ОДН	308 328 руб. 73 коп.
Ремонт кровли и чистка снега	237 240 руб. 00 коп.
Ремонт подъезда	745 610 руб. 00 коп.

На 10.10.2023г. на депозите в Сбербанке размещена резервная сумма в размере 500 тысяч рублей

На 10.10.2023г. на расчетном счете имеются свободные средства в размере 160 тысяч рублей

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, в социальных сетях.

#### **ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ.**

- За отчетный период было 9 обращений жителей. На все обращения были даны письменные и устные ответы (в момент обращения).
- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ с собственниками жилых помещений.
- Ведется Журнал учета входящей/исходящей корреспонденции ТСН.
- Ведется Журнал учета заявлений о вступлении в члены ТСН.
- Ведутся Реестры собственников жилых помещений МКД и членов ТСН. Своевременно вносятся изменения.
- Осуществляется хранение тех. документации на дом.
- Ведется бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСН в соответствии с учетной политикой ТСН.
- Ведется учет Договоров, заключенных ТСН с организациями.
- Ведутся Журналы учета показаний общедомовых приборов учета на воду, электричество.
- ТСН регулярно отчитывается перед соответствующими организациями – ФНС, ФСС, ПФР.
- Ведутся постоянная работа с должниками по коммунальным платежам.
- С декабря 2019 года действует официальный сайт ТСН **WWW.TSN-E5.RU**, на котором в открытом свободном доступе размещается вся необходимая информация о деятельности ТСН.

#### **ПЛАНЫ ТСН «Е5» НА 2024 год.**

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 31.08.2023 года и по результатам работы в 2023 году, Правление предлагает провести в 2024 г. следующие работы:

1. Продолжить озеленение и благоустройство придомовой территории.
2. Ремонт подвального помещения – устройство приемков для сбора и откачивания воды.

#### **4 ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2024 год.**

Правление предлагает проект сметы доходов и расходов ТСН на 2024 год с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2022-2023 гг., а также перспективного плана ремонта МКД.

**ТАРИФЫ НА 2024 год:**

Правление предлагает на период с 01.01.2024г. по 30.12.2024г. размер оплаты не менять и оставить действующий тариф 2019-2023 годов за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере 39 рублей 24 коп. за кв.м. площади в собственности

#### **Пояснения к проекту сметы доходов и расходов ТСН «Е5» на 2024г.**

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.

Смета расходов ТСН на 2024 год формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСН за 2023 год.
2. Тарифы на 2022-2023 гг. по коммунальным услугам (ОДН)
3. Согласно действующим нормативным правовым актам бюджетного законодательства и законодательства о налогах и сборах.
4. Договоров, заключенных ТСН с ресурсоснабжающими и другими организациями:
  - на ХВС, водоотведение (ОДН)
  - электроснабжение(ОДН)
  - техобслуживание лифтов
  - обслуживание ВДГО (газ)
  - обслуживание расчетного счета в банке

#### **ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:**

1. Экономии по итогам 2022-2023 гг.
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 своими силами.

#### **По результатам деятельности ТСН в 2023 году правление ТСН предлагает на 2024 год:**

1. Резерв средств на непредвиденные (аварийные) расходы в размере 500 000 рублей не расходовать, поместить средства резерва на депозит в Сбербанке РФ.
2. Установить тариф по ст. «Содержание и ремонт МКД» с 01.01.2024г по 31.12.2024г в размере 39,24 руб. за кв.м – оставить неизменным

#### **ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН В 2023г. И ПЛАНАМ НА 2024г.**

Финансовая деятельность ТСН за отчетный период, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСН, в целом соответствует требованиям действующего законодательства, уставу 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 «Е5» на 2024 год**

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСН «Е5» на 2024 год, ревизионная комиссия установила: Проект сметы доходов-расходов ТСН «Е5» на 2024 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 5 и рекомендован для утверждения на общем собрании членов ТСН «Е5».

\* \* \*

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 «Е5»  
Мануков К.Г.



Ревизор  
Никитина Е.Г.