

**ТСН «Е5»**  
**ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2020 ГОД**  
**(за период с 05.12.2019г по 05.12.2020г)**

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 27.11.2019 года сроком на два года.

В его состав вошли следующие собственники:

1. Ампилогов Роман Юрьевич, (кв.20).
2. Кудоярова Елена Михайловна, (кв.39).
3. Мануков Константин Георгиевич, (кв.9).

**Проделанная работа за 2020 год:**

- Выигран иск в Арбитражном суде о передаче УК «Сервис-24» документов на МКД.
- Подан иск о преступном бездействии ГЖИ и идет процесс по нему.
- Подан иск к УК о возмещении за передачу документации в размере 10 тысяч за каждый день просрочки и идет процесс по нему.
- Ремонт кровли.
- Ремонт канализации в подвале
- Проведено озеленение и благоустройство – высажено 5 сиреней.
- 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.

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСН "Е5" Мануков К.Г. был выбран 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, 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 **подготовлены, но пока не заключены** (так как практически год УК не подавала заявление об исключении нашего дома из реестра лицензий), следующие договоры об оплате затрат на ОДН:

1. ХВС и водоотведение.
2. Электроснабжение.
3. Об обслуживании ВДГО.

С ресурсоснабжающими организациями заключены прямые договоры на оплату собственниками 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. Страхование ответственности при аварийных ситуациях с лифтом.
3. МФЦ на ведение паспортного учета
4. Уборку придомовой территории и подъезда
5. Уборку снега с кровли в ОЗП 2020-2021гг.

За 2020 год полученные по Договорам услуги были полностью оплачены. Задолженность Товарищества перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и другими организациями отсутствует.

## 1.2. ПРОЧИЕ ДОГОВОРЫ.

Заключен Договор сотрудничества с интернет-провайдером на возмещение затрат по электроэнергии, предоставляемой для работы оборудования и предоставления интернет-услуг жителям.

Ежемесячно ТСН получает от интернет-провайдера 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 2020 году не брать пени с должников.

Всем должникам рассылались письма о наличии у них задолженности.

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

#### Поступления:

Квартплата	1 097 836 руб. 37 коп.
Возврат судебных издержек	6 000 р. (еще на сумму 74000 р. подан иск и выигран)
АСВТ	18 554 р. 12 коп.

**ИТОГО поступило: 1 122 380 руб. 49 коп.**

#### Расходы:

Ведение расчетного счета в банке	3 538 р. 75 коп.
ЛИФТ	99 394,00 р.
Услуги МФЦ	7708 р. 49 коп.
Расходы на материалы	35 889 р. 63 коп.
Ремонт кровли	308 752 р. 00 коп.
Ремонт фасадного остекления	56 000 р. 00 коп.
Ремонт канализации в подвале	15 000 р. 00 коп.
Обучение (допуск к эл/установкам)	5 000,00 р.
Благоустройство и озеленение	130000 р.
Уборка подъезда и территории	180 000 р.
Пошлина	12 000 р. (по выигранным процессам сумма будет <b>возвращена</b> в ТСН)
Юридические услуги	149 000 р. (по выигранным процессам сумма будет <b>возвращена</b> в ТСН)

**ИТОГО израсходовано: 1 002 282 руб 87 коп.**

Проведены также другие, менее затратные работы по ремонту и замене вышедших из строя объектов общего имущества, например, замена ламп на этажах, замена светильников входной группы и т.д.

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 2020 год было 6 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 2021 год.**

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 26.09.2020 года и по результатам работы в 2020 году, Правление предлагает провести в 2021 г. следующие работы:

1. Ремонт входной группы в доме.
2. Продолжить озеленение и благоустройство придомовой территории.
3. Обустройство мест хранения в подвале за счет взносов с собственников.
4. Ремонт подвального помещения.

#### **4 ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2021 год.**

Правление предлагает проект сметы доходов и расходов ТСН на 2021 год с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2020 году, а также перспективного плана ремонта МКД.

ТАРИФЫ НА 2021 год:

Правление предлагает на период с 01.01.2021г. по 30.12.2021г. размер оплаты не менять и оставить действующий тариф 2020 года 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 2021г.**

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 2021 год формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСН за 2020 год.
2. Тарифы на 2020 год 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)
- страхование ответственности (лифты)
- обслуживание расчетного счета в банке

#### ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Экономии по итогам 2020 года
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 2020 году правление ТСН предлагает на 2021 год:

1. По возможности создать резерв средств на непредвиденные (аварийные) расходы в размере 300 000 рублей. Поместить средства резерва на депозит в Сбербанке РФ.
2. Установить тариф по ст. «Содержание и ремонт МКД» с 01.01.2021г по 31.12.2021г в размере 39,24 руб. за кв.м

#### ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН В 2020г. И ПЛАНАМ НА 2021г.

Финансовая деятельность ТСН в 2020 году, 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 2021 год

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСН «Е5» на 2021 год, ревизионная комиссия установила: Проект сметы доходов-расходов ТСН «Е5» на 2021 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»  
Председатель правления  
Мануков Константин Георгиевич