

ТСН «Е5»
ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2021 ГОД
(за период с 01.01.2021г по 18.10.2021г)

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. 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 2021 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 3 черемухи и каусты.
- 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 заключены следующие договоры об оплате затрат на ОДН:

1. ХВС и водоотведение.

2. 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 2021-2022гг.

За 2021 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 2021 году не брать пени с должников.

Всем должникам рассылались письма о наличии у них задолженности.

3. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

4.

ПОСТУПЛЕНИЯ:

ИТОГО поступило: 1045 169 руб. 94 коп.

В том числе:

Квартплата 944 657 руб. 71 коп.

Возврат судебных издержек 79 200 руб. 00 коп.

АСВТ 21 312 руб. 23 коп.

РАСХОДЫ:

Обслуживание МКД 1 203 703 руб. 28 коп.

В том числе:

1 Обслуживание МКД 1 073 531,01

1.1 Обслуживание лифтового оборудования 73 800,00

1.2	Уборка МОП	229 305,00
1.3	Электроэнергия ОДН	63 861,76
1.4	Благоустройство	295 421,40
1.5	Ремонтно-строительные работы	411 142,85
1.5.1	Ремонтные работы	172 669,20
1.5.2	Ремонт водосточной системы	40 965,94
1.5.3	Замена входной двери	62 245,60
1.5.4	Расходные материалы	96 527,55
1.5.5	Керамогранит	38 734,56
2	Судебные издержки	97 000,00
2.1	Госпошлина	12 000,00
2.2	Юридические услуги	85 000,00
3	Прочее	33 172,27
3.1	ГИС ЖКХ	13 500,00
3.2	Контур (ЭЦП)	3 000,00
3.3	Комиссия банка	4 719,79
3.4	Регистрационный учет граждан в МФЦ	10 952,48
3.5	За Реестр собственников	1 000,00

ИТОГО израсходовано: 1 203 703 руб. 28 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 2021 год было 7 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 2022 год.

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 31.08.2021 года и по результатам работы в 2021 году, Правление предлагает провести в 2022 г. следующие работы:

1. Ремонт 1-го этажа в доме.
2. Продолжить озеленение и благоустройство придомовой территории.
3. Обустройство мест хранения в подвале за счет взносов с собственников и участия ТСН в затратах.
4. Ремонт подвального помещения.

4 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.

ТАРИФЫ НА 2022 год:

Правление предлагает на период с 01.01.2022г. по 30.12.2022г. размер оплаты не менять и оставить действующий тариф 2020-2021 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 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.

Смета расходов ТСН на 2022 год формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСН за 2021 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)
 - обслуживание расчетного счета в банке

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Экономии по итогам 2021 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 2021 году правление ТСН предлагает на 2022 год:

1. По возможности создать резерв средств на непредвиденные (аварийные) расходы в размере 1000 000 рублей. Поместить средства резерва на депозит в Сбербанке РФ.
2. Установить тариф по ст. «Содержание и ремонт МКД» с 01.01.2022г по 31.12.2022г в размере 39,24 руб. за кв.м

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН В 2021г. И ПЛАНАМ НА 2022г.

Финансовая деятельность ТСН в 2021 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 2022 год

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСН «Е5» на 2021 год, ревизионная комиссия установила: Проект сметы доходов-расходов ТСН «Е5» 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 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 К.Г.



Ревизор
Никитина Е.Г.