



ОДОБРЕН
Общим собранием членов
ТСН «Тимирязевский»
«__» _____ 2019 года

УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСН «Тимирязевский»
Протокол от «08» ноября 2019 года № 148

ОТЧЁТ
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»

за период с января по октябрь 2019 года

Москва 2019 г.

I. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решением Общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «18» апреля 2019 года № 10/2019) избрано Правление ТСН «Тимирязевский» в составе: Косарев А.В., Мороз Д.Г., Тельнов И.В., Филатов В.Н., Ханикян В.З., а также Ревизионная комиссия в лице: Зенин В.К., Черняков В.Б, Мун Д.С. – представитель ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед».

С 01.11.2009 года по настоящее время главным бухгалтером ТСН «Тимирязевский» является Кубашина Светлана Валерьевна.

Всего за отчетный период проведено 10 заседаний Правления Товарищества. За принимаемыми решениями был обеспечен текущий контроль со стороны Ревизионной комиссии Товарищества.

II. В сферу управления и обслуживания ТСН «Тимирязевский» входит многоквартирный дом, расположенный по адресу: 127434, Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, характеризующийся следующим показателями*:

Количество подъездов	3	шт.
Количество квартир	567	шт.
Количество машиномест	227	шт.
Количество проживающих	1218	чел.
Общая площадь Квартир без летних помещений*	42569,70	кв.м.
Общая площадь машиномест	3563,60	кв.м.
Общая площадь общего имущества	15202,60	кв.м.
Площадь торговых помещений	5678,40	кв.м.
Общая площадь многоквартирного дома	67014,30	кв.м.

* Данные уточняются по документам БТИ, ФРС и фактическим сведениям собственников.

III. Для управления и обслуживания многоквартирного дома штатным расписанием ТСН «Тимирязевский» (протокол Правления ТСН «Тимирязевский» от «02» ноября 2019 года № 136) в отчетном периоде утверждена предельная штатная численность 16 человек с ежемесячным фондом оплаты труда 609 450,00 рублей, в том числе:

✓ административно-управленческий персонал 4 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 204 490 рублей;

✓ инженерно-технический персонал 12 единиц с ежемесячным фондом оплаты труда 404 960,00 рублей.

Совокупный ежемесячный размер вознаграждения членам Правления ТСН «Тимирязевский» в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «19» декабря 2018 года № 9/2018) установлен в сумме 207 000 рублей. Размер вознаграждения каждому члену Правления ТСН «Тимирязевский» и порядок его выплаты устанавливается Правлением ТСН «Тимирязевский», исходя из выполняемых трудовых функций и возникших трудовых отношений.

IV. В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «19» декабря 2017 года № 9/2018) на 2019 год установлены:

- ✓ размер платы за содержание и ремонт *помещений всех типов* – 67,23 рублей за 1 кв.м. в месяц;
- ✓ размер платы по возмещению расходов в отношении *машиномест* – 97,00 рублей за 1 кв.м. в месяц;
- ✓ размер платы за обеспечение безопасности и охрану - 12,96 рублей за 1 кв.м. общей площади *помещений всех типов* в месяц;
- ✓ стоимость аренды одного места хранения мотоциклов и велосипедов в подземном паркинге (2 м²) - 1 500 рублей за место в месяц.
- ✓ на период проведения строительных (ремонтных работ) в жилых помещениях размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (техническое обслуживание) начисляется с повышающим коэффициентом 1,5 к базовому размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов:

- тепловая энергия согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 19.12.2018 года № 387-ТР "Об установлении долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям ПАО энергетики и электрификации «Мосэнерго», на 2019-2023 года»;
- водоснабжение согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.12.2018 г. № 309-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для потребителей АО «Мосводоканал» на 2019-2023 года»;
- электроэнергия согласно Постановлению от 12.12.2018 г. № 281-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей города Москвы на 2019 год».

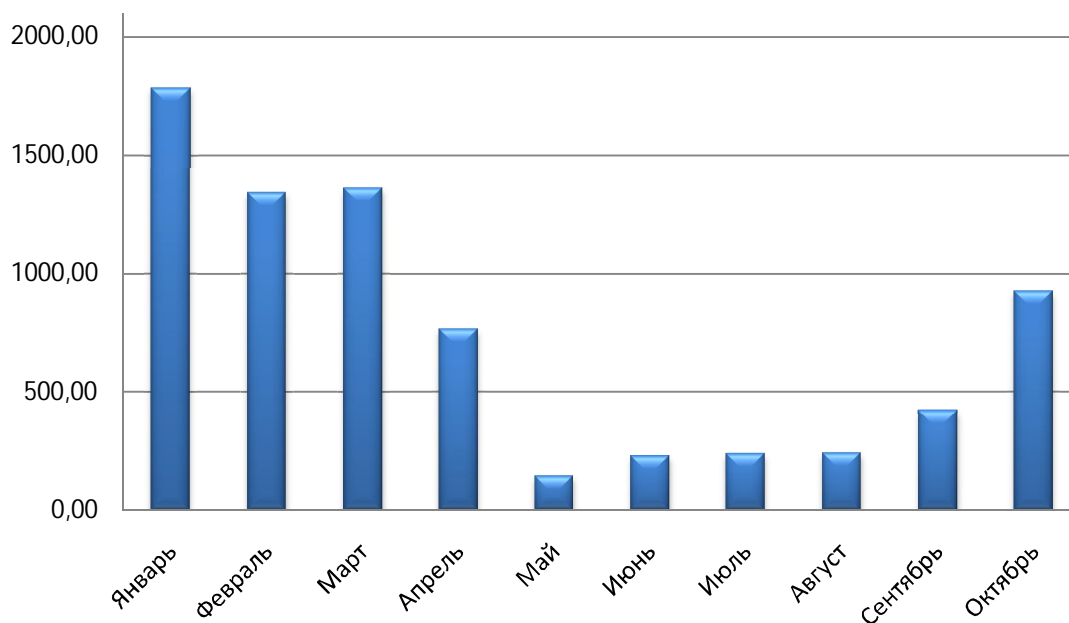
Фактическое потребление коммунальных услуг за период с января 2019 года по октябрь 2019 года.

С 01 января 2012 года ежемесячные платежи собственников за коммунальные ресурсы (отопление, водоснабжение) рассчитываются по **фактическому потреблению**, исходя из показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

В период с января 2019г. по октябрь 2019г. **потребление Тепловой энергии (Гкал)** составило:

Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
1779,49	1338,59	1358,26	763,77	143,53	226,93	238,56	241,40	419,68	922,31

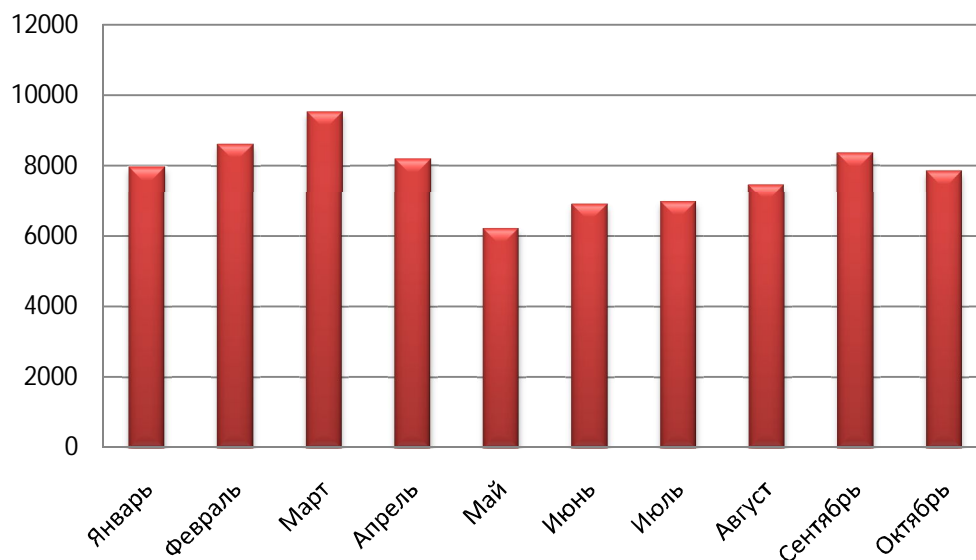
Потребление тепловой энергии, ГКал



В период с января 2019г. по октябрь 2019г. *потребление водоснабжения (м³)* составило:

Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
7941	8605	9529,72	8180,13	6209	6912	6975	7473	8346	7847

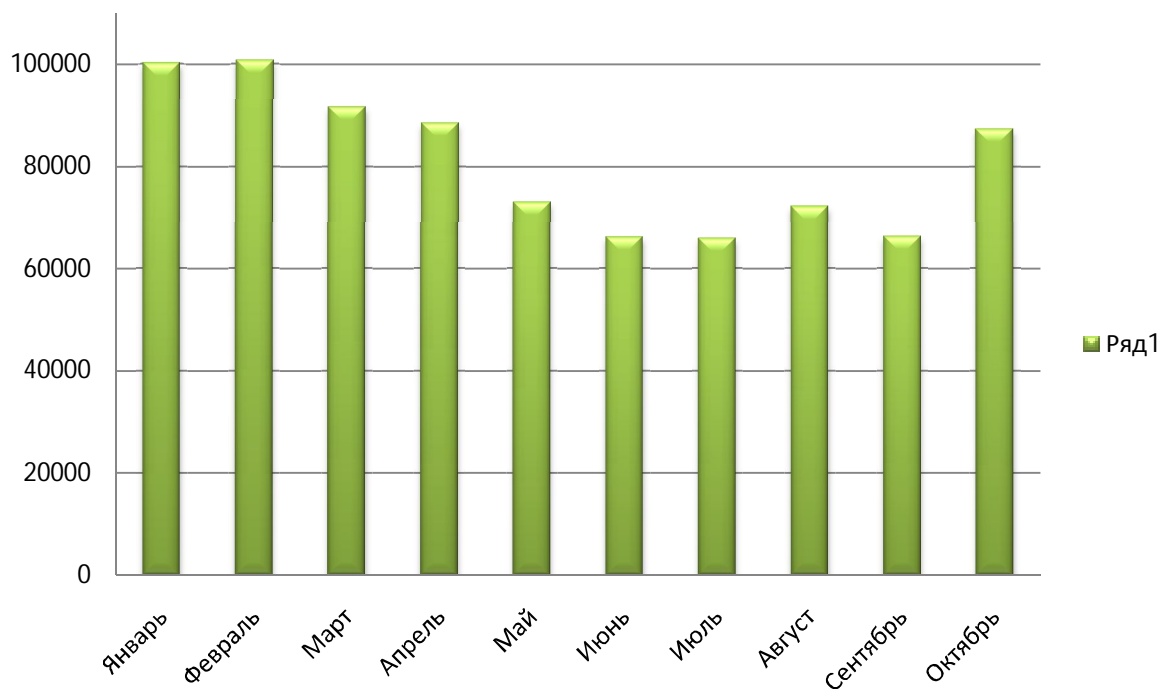
Потребление водоснабжения, куб.м



В период с января 2019г. по октябрь 2019г. *потребление Энергоснабжения для общедомовых нужд (кВт/ч)* составило:

Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
100163	100706	91523	88465	72935	66050	65892	72158	66193	87259

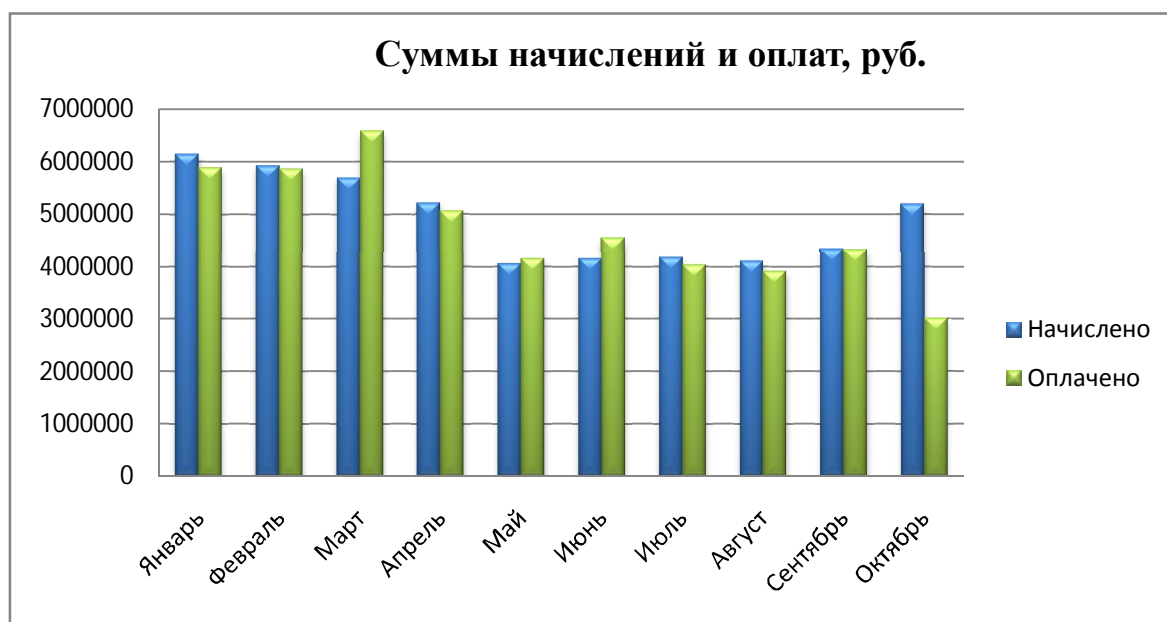
Потребление электроснабжения для ОДН, кВт/ч



Фактическое начисление и оплата ЖКУ и паркинга за период с января 2019г. по октябрь 2019г.

Динамика начислений и оплат за ЖКУ (руб.) в период с января 2019г. по октябрь 2019г.:

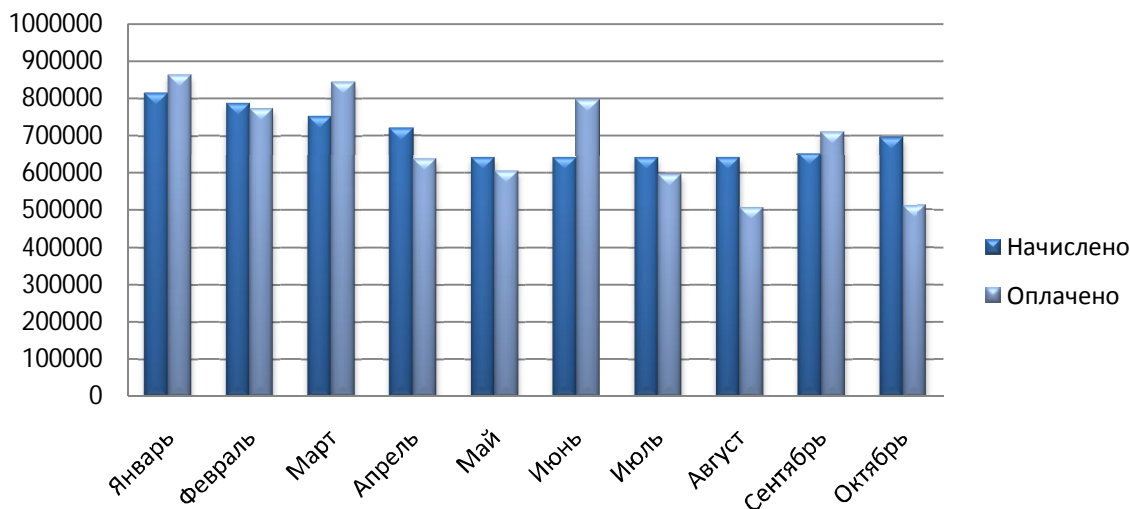
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Начислено	6142719	5925904	5693117	5207653	4053636	4147533	4175328	4106366	4340319	5194072
Оплачено	5883085	5868485	6589120	5055438	4150227	4549195	4028480	3913346	4325693	3021694



Динамика начислений и оплат за паркинг (руб.) в период с января 2019г. по октябрь 2019г.:

Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь
Начислено	815170	787994	753336	719317	641805	642088	641805	641805	653862	697768
Оплачено	863050	773898	845220	637852	606127	797271	596517	506847	711324	512627

Суммы начислений и оплат, руб.



С 1 июля 2015 г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 834-ПП от 29 декабря 2014 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» собственники жилых и нежилых помещений ТСН «Тимирязевский» начали осуществлять платежи за капитальный ремонт в размере 15 руб. за 1 кв. м.

С 1 июля 2017 г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 851-ПП от 13 декабря 2016 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» собственники жилых и нежилых помещений ТСН «Тимирязевский» начали осуществлять платежи за капитальный ремонт в размере 17 руб. за 1 кв. м.

С 1 января 2019г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1498-ПП от 04 декабря 2018 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 18,19 руб. за 1 кв.м.

НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ за период с 01.07.2015 года по 31.10.2019 года

	Начислено	Оплачено	Задолженность на 01.11.2019г.		
			Общая по взносам на КР	в т.ч. за Октябрь 2019г. (срок оплаты до 10.11.2019г.)	без учета начислений за Октябрь 2019г.
КВАРТИРЫ	36 098 737,90	32 513 484,42	3 585 253,48	776 034,86	2 809 218,62
ПАРКИНГ	3 021 577,80	2 806 127,58	215 450,22	64 822,02	150 628,20
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	5 407 426,75	5 404 689,15	2 737,60	2 737,60	- 0,00
ВСЕГО	44 527 742,45	40 724 301,15	3 803 441,30	843 594,48	2 959 846,82

За счет средств фонда капитального ремонта в 2017 году проведены работы по ремонту лифтового оборудования (Протокол общего собрания собственников помещений от 14.12.2016 г. № 3/2016) на сумму 4 579 581,18руб.

Текущей задолженности перед ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями, по налогам в бюджет, по выплате заработной платы сотрудникам у ТСН «Тимирязевский» не имеется.

В соответствии с решением Правления ТСН «Тимирязевский» (протокол от «12» января 2010 года № 17) в многоквартирном доме начат поэтапный добровольный переход на оплату коммунальных услуг (водоснабжения) по показаниям квартирных приборов учета. По состоянию на 31 октября 2019 года приняты в эксплуатацию по показаниям индивидуальных приборов учета всего **355** квартир.

В случае отсутствия установленных квартирных приборов учета расчеты за коммунальные услуги производятся исходя из установленных нормативов потребления и государственно-регулируемых тарифов согласно **постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354**.

V. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» займы и кредиты не привлекались.

В отчетном периоде субсидий и субвенций из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации ТСН «Тимирязевский» не получало.

Бухгалтерский учет в ТСН «Тимирязевский» ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации, с применением компьютерной программы «1С:Предприятие 8.2.». С 2010 года ТСН применяет упрощенную систему налогообложения.

Задолженности по налогам и иным обязательным платежам на настоящий момент не имеется.

VI. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» обеспечивалось содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491), нормативами Москвы по эксплуатации жилищного фонда, иными правилами и нормами.

В целях надлежащего содержания, безопасного проживания и соответствующего требуемым Законодательством норм обслуживания общего имущества в многоквартирном доме Правлением ТСН «Тимирязевский» заключены и действуют в настоящее время следующие договоры:

№№ п/п	Обслуживающая организация	Проводимые работы	Сумма в месяц, руб.	Примечание
1	ООО «АЛЕВИОР-ДЕЗ»	Дератизационные и дезинсекционные работы	8500,00	
2	ООО «КОНСАЛТ-АСЬ»	ТО пожарной сигнализации	378625,22	
		ТО системы телевизионного наблюдения и регистрации на объекте		
		Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте		
3	ООО ЧОП «КОДЕКС ЩИТ»	Охрана объекта	559322,03	
4	ОАО «МГТС»	Услуги связи	3701,00	
5	ИП Куц В.А.	Услуги по уборке многоквартирного комплекса, прилегающей территории, подземного паркинга	583800,00 (с мая по октябрь), 598900,00 (с ноября по апрель)	
6	ООО «Майджор Лифт»	ТО 9 лифтов ТО системы мониторинга лифтов	357000,00	
7	ИП ГОСТЕВ ВИКТОР	ТО СКУД	30000,00	

	ВЛАДИМИРОВИЧ			
8	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО системы вентиляции	54509,59	
9	ООО «ВДГБ»	Обслуживание программы 1С	3960,00	
10	ООО «ТЛК»	Вывоз мусора	296931,00	
11	ООО «ТРАНСЛОДЖИК»	Вывоз снега	291362,06	Декабрь 2018г.- Февраль 2019г.
12	ОАО «ВымпелКом»	Мобильная связь	4045,00	
13	ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед»	Оказание услуг по обеспечению охраны нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, а так же оказание услуг по вывозу ТБО и уборке придомовой территории	88135,39	
14	ООО «Мастер Плюс М»	Техническое обслуживание и ремонт секционных ворот	15000,00	

ТСН «Тимирязевский» своевременно и в полном объеме оплачивает услуги всех подрядных и ресурсоснабжающих организаций, с которыми заключены договоры.

Просроченная задолженность на текущий момент перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует.

VII. В течение всего отчетного периода в ТСН «Тимирязевский» со стороны государственных структур проводились следующие проверки:

1. Государственная жилищная инспекция по г. Москве

✓ 15 января 2019 года вынесено постановление о привлечении товарищества к административной ответственности в соответствии со ст. 7.22 КоАП РФ и наложение штрафа 40000 рублей. На данное постановление подано административное исковое заявление в Коптевский районный суд г. Москвы, рассмотрение дела еще не завершено.

2. Коптевская районная Прокуратура г. Москвы

✓ 16 мая 2019г. было вынесено предписание об устранении нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства со стороны ТСН «Тимирязевский», в части работы с дебиторской задолженности. Товариществу было предписано обращаться в судебные органы с заявлениями по взысканию задолженности, т.к. претензионная деятельность не достаточна для существенного сокращения задолженности.

VIII. В течение всего отчетного периода года проводится работа по взысканию задолженности с собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, а также задолженности по оплате целевых сборов и взносов за капитальный ремонт, в том числе в форме:

- ✓ телефонных звонков неплательщикам с просьбой погасить имеющуюся задолженность;
 - ✓ направления долговых квитанций по оплате задолженности;
 - ✓ направления почтовых сообщений с претензиями и предупреждением о необходимости погасить имеющуюся задолженность;
 - ✓ подписания соглашений с должниками о погашении задолженности;
 - ✓ подачи исковых заявлений в суд, за отчетный период подано 22 заявления;
- взыскание основного долга, пени, расходов по оплате государственной пошлины,

судебных расходов на оплату услуг представителя, в том числе с помощью судебных приставов-исполнителей.

Общая задолженность за ЖКУ на 31.10.2019 г.*

По квартирам	2 472 664,28
По паркингу	650 020,64
ИТОГО	3 122 684,92

*без учета начислений ЖКУ за октябрь 2019 года и с учетом поступления денежных средств до 31 октября 2019 года включительно

IX. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» проведены следующие основные мероприятия по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме:

Пожарная безопасность

1. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» в 2019 г. согласно графика, и при подготовке дома к зимнему сезону проводились комплексные проверки работы пожарной сигнализации, системы дымоудаления (ДУ) и противопожарная автоматика (ППА).

2. Осуществлен ремонт 47 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 24 м.
- ✓ пружин - 21 шт.
- ✓ дверных замков с ручками - 37 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек - 67 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 9 шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» осуществлены работы в 3 башне по установке нового оборудования пожарной сигнализации

Лифтовое хозяйство

1. Все регламентные работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации, а именно: ТР-1 в январе, феврале, апреле, мае, июле и августе, ТР-3 в июне, ТР-6 в марте, ТР-12 в сентябре.

2. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию и предъявление их инспектору.

Проведены работы капитального характера лифтового хозяйства:

- Замена канатоведущего шкива диаметром 500 мм, замена несущих тросов, на лифте рег. № 152332 рег. № 152328, замена несущих тросов в лифте рег. № 152337

- Замена модуля TYPE CM200DY-24H- 1шт.

- Замена несущих тросов на лифте рег. № 152337

- Замена энкодера главного привода Sigma, в лифте рег. № 152338

- Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 8 раз.

- Восстановление работоспособности лифта после их непредвиденной остановки ввиду различных причин не связанных с качеством технического обслуживания.

Система контроля управления доступом (СКУД)

1. Проведена модернизация системы видеонаблюдения с подключением ее к новому оборудованию, замена 3 камеры видеонаблюдения вышедшей из строя и установка дополнительной камеры на детскую площадку.
2. Проведена замена 3-х электромагнитных замков на входной двери в подъезд 3 башни, на входной калитке и в лифтовом холле паркинга 2 башни.
3. Проведена замена 4 магнитных кнопок выхода, вышедших из строя.
4. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 352 карт доступа.
5. Произведена замена электроприводов распашных ворот при въезде в подземный паркинг с установкой радиоканала.
6. В рамках финплана, произведена установка цифровой системы домофонной связи.

Электрооборудование жилого комплекса

В соответствии с Федеральным Законом № 261 «Об энергосбережении и энергоэффективности» выполнены следующие виды работ:

1. С привлечением сторонних специалистов проведен ремонт вводного кабеля в связи с его повреждением.
2. Проведена протяжка контактов во всех электрощитах на этажных холлах.
3. Проведены электроизмерения электроустановок здания с составлением технического отчета.
4. Произведен ремонт 32 светодиодных светильников установленных на этажных холлах, установлено 15 шт новых светодиодных панелей.

Подземный паркинг

1. В связи с большой интенсивностью работы въездных и выездных ворот четыре раза проводилась замена торсионных пружин на воротах. 9 раз проводилась замена порванных тросов, произведена замена редуктора привода. Дополнительно закуплен комплект пружин в качестве аварийного запаса.

Благоустройство мест общего пользования, административно-технических помещений и придомовой территории

1. Проведены плановые покраски столбов уличного освещения, забора детской площадки, входных калиток.
2. За зимний период 2019 г. утилизировано с привлечением подрядной компании «ТрансЛоджик» 515 кубометров снега.
3. В рамках ранее определенных Общим собранием работ проведено благоустройство придомовой территории с высадкой посадочного материала взамен засохших и сломанных кустов, устройство клумб и цветников.
4. Осуществлен ремонт 25 кв.м. брусчатки двора и 10 п.м. бордюра.
5. В связи с разрушение облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1, 2, 3- башни фасада здания.

В рамках обеспечения бесперебойного функционирования

многоквартирного дома

1. Сантехниками отработано 944 вызова в жилые помещения, устранено 367 неисправностей в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.

2. Электриками отработано 534 вызова в жилые помещения, устранено 352 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.

3. Дежурным персоналом произведено устранение 32 аварийных ситуаций, связанных с выходом из строя труб водоснабжения и запорной арматурой на 31-м и 3-м технических этажах.

Проведена замена 2-х участков (22 м) внутридомового магистрального ГВС (31 этаж 1 и 3 башни) и 3 задвижек, 34 шаровых кранов.

4. Для качественного и своевременного выполнения работ по поддержанию жилого комплекса в безаварийном состоянии, а также для своевременного устранения аварийных ситуаций производилась закупка расходных материалов для электросварочного и иного оборудования, соответствующий инвентарь.

5. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой комплекс, приобретен ручной инструмент, перфоратор, УШМ, спецодежда, аптечки и Индивидуальные средства защиты.

6. Произведена плановая поверка ОПДУ.

7. В учебном центре проведено обучение административно-технического и оперативно-ремонтного персонала на группу допуска по электробезопасности.

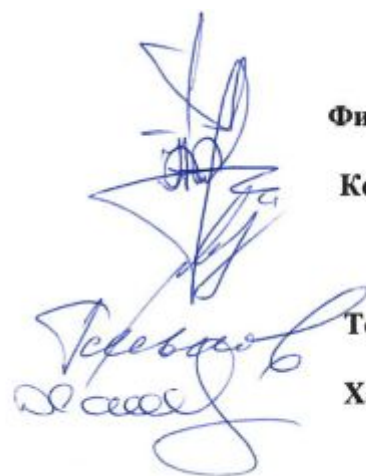
8. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2019-2020 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, произведена опрессовка теплового ввода с составлением всей соответствующей документации.

9. В рамках проверки «Мосжилинспекции» ТСН «Тимирязевский» на предмет подготовки дома к отопительному сезону претензий не выявлено, работы признаны выполненными.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тимирязевский» за период с января 2019 по октябрь 2019 года приняты к сведению (одобрены) Правлением ТСН «Тимирязевский» (протокол от «08» ноября 2019 г. № 148).

Председатель Правления ТСН «Тимирязевский»:

Члены Правления ТСН «Тимирязевский»:



Филатов В.Н.

Косарев А.В.

Мороз Д.Г.

Тельнов И.В.

Ханикян В.З.

Ревизионная комиссия
ТСН «Тимирязевский»:


_____ Зенин В.К.


_____ Мун Д.С.


_____ Черняков В.Б.