

Отчет ревизионной комиссии ТСН «Тимирязевский» к общему собранию членов ТСН «Тимирязевский» за период с 01.01.2021 – 31.10.2021 г.

Ревизионная комиссия ТСН «Тимирязевский» в лице: Зенина Виктора Константиновича, Чернякова Вадима Борисовича и Мун Дмитрия Сантольевича изучили документы по формированию и использованию сметы доходов и расходов на 2020 г.:

1. План о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тимирязевский» на 2022 г.
2. Отчет правления ТСН «Тимирязевский» за период с 01.01.2021 г. по 31.10.2021 г.
3. Договоры, заключенные со специализированными организациями, по оказанию услуг ТСН «Тимирязевский».
4. Бухгалтерские документы и отчеты, подготовленные главным бухгалтером ТСН «Тимирязевский» Кубашиной Светланой Валерьевной.
5. Отчет инженерной службы, предоставленный главным инженером ТСН «Тимирязевский» Полянским Алексеем Сергеевичем.

I. Бухгалтерский учет в ТСН «Тимирязевский» ведется в соответствии с Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. Учет ведется в компьютерной программе «1С: Предприятие 8.2». Начисление жилищно-коммунальных услуг по каждому лицевому счету ведется в компьютерной программе «1С: Бухгалтерский учет 7.7 Квартплата и паспортный стол». Учет полностью компьютеризирован. С 2010 года ТСН применяет упрощенную систему налогообложения.

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

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

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов:

тепловая энергия согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.12.2020 года № 350-ТР «О корректировке на 2021-2023 годы установленных долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Мосэнерго»;

водоснабжение согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.12.2020 г. № 358-ТР «О корректировке на 2021-2023 годы установленных долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества "Мосводоканал";

электроэнергия согласно Приказ ДЭПиР города Москвы от 18.12.2020 г. № 359-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей города Москвы на 2021 год».

Ежемесячные платежи собственников за коммунальные ресурсы (отопление, водоснабжение) рассчитываются по **фактическому потреблению**, исходя из показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» обеспечивалось содержание и текущий ремонт 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.

Договоры со специализированными обслуживающими организациями (ресурсоснабжающих организации, компании, оказывающие услуги по охране, вывозу мусора, обслуживанию лифтов, систем пожарной безопасности, систем контроля доступа на территорию и внутри жилого

комплекса, по уборке мест общего пользования и др.), заключены Правлением в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ и Уставом ТСН «Тимирязевский».

Отбор организаций для оказания услуг ТСН «Тимирязевский» (за исключением ресурсоснабжающих компаний, являющихся естественными монополиями), проводится с предварительной проверкой, как ценовой составляющей, так и по критериям надежности. Решения о заключении договоров с выбранными компаниями принимались правлением ТСН «Тимирязевский» с участием Ревизионной комиссии и с учетом их рекомендаций.

ТСН «Тимирязевский» своевременно и в полном объёме оплачивает услуги всех подрядных и ресурсоснабжающих организаций, с которыми заключены договоры. Просроченная задолженность на текущий момент отсутствует.

II. С 1 июля 2015 г. собственники жилых и нежилых помещений ТСН «Тимирязевский» начали осуществлять платежи за капитальный ремонт: в размере 15 руб. за 1 кв. м. (Постановление Правительства Москвы № 834-ПП от 29 декабря 2014 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»), с 1 июля 2017г. в размере 17 руб. за 1 кв. м (Постановление Правительства Москвы № 851-ПП от 13 декабря 2016 года «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»), с 1 января 2019г. в размере 18,19 руб. за 1 кв. м (Постановление Правительства Москвы № 1498-ПП от 04 декабря 2018 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП»), с 1 января 2020 г. в размере 18,86 руб. за 1 кв. м (Постановление от 03.12.2019 г. № 1597-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП»), с 1 января 2021 г. в размере 19,52 руб. за 1 кв. м (Постановление от 25.11.2020 г. № 2066-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП»).

За период с 01 июля 2015г. по 31 октября 2021 г. начислено взносов в Фонд капитального ремонта 64 721 934,40 руб., оплачено 61 655 248,17 руб. Задолженность в Фонд капитального ремонта на 01 ноября 2021 г. составляет 3 066 686,23 руб.



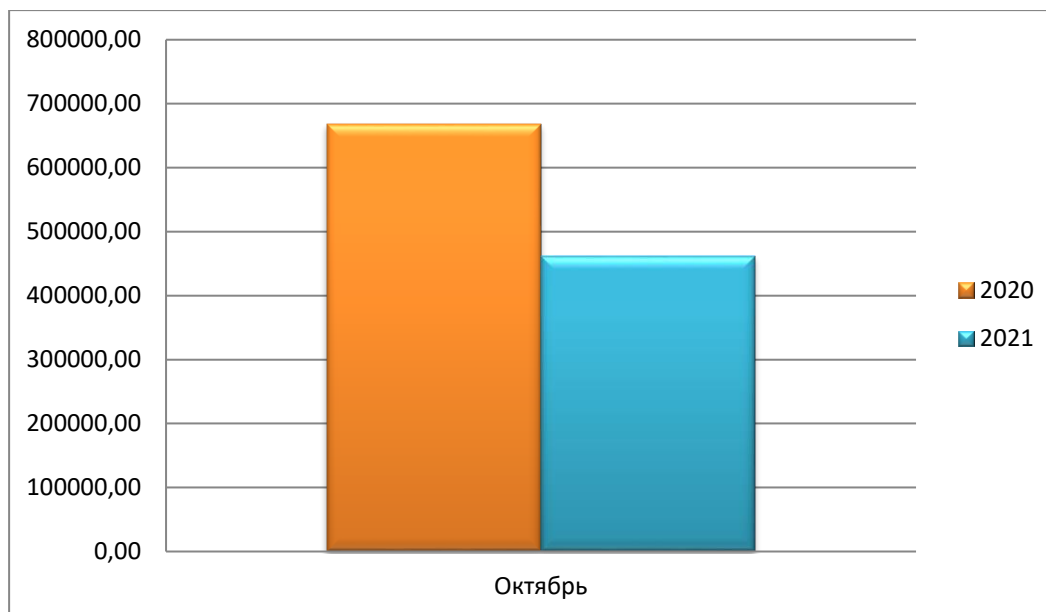
III. В течение всего отчетного периода в ТСН «Тимирязевский» со стороны государственных структур проводились плановые и внеплановые проверки (по обращению жильцов многоквартирного дома):

- **Государственная жилищная инспекция г. Москвы;**
Поданы 13 заявлений в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги и взносы за капитальный ремонт на сумму 1 085 488р. 34к., Подано 11 заявлений ОССП Коптевский на принудительное исполнение решения суда.
На протяжении всего года велась претензионно-исковая работа по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Дебиторская задолженность по сравнению с прошлым годом уменьшилась по услугам ЖКХ на 305 531 руб.18 к.

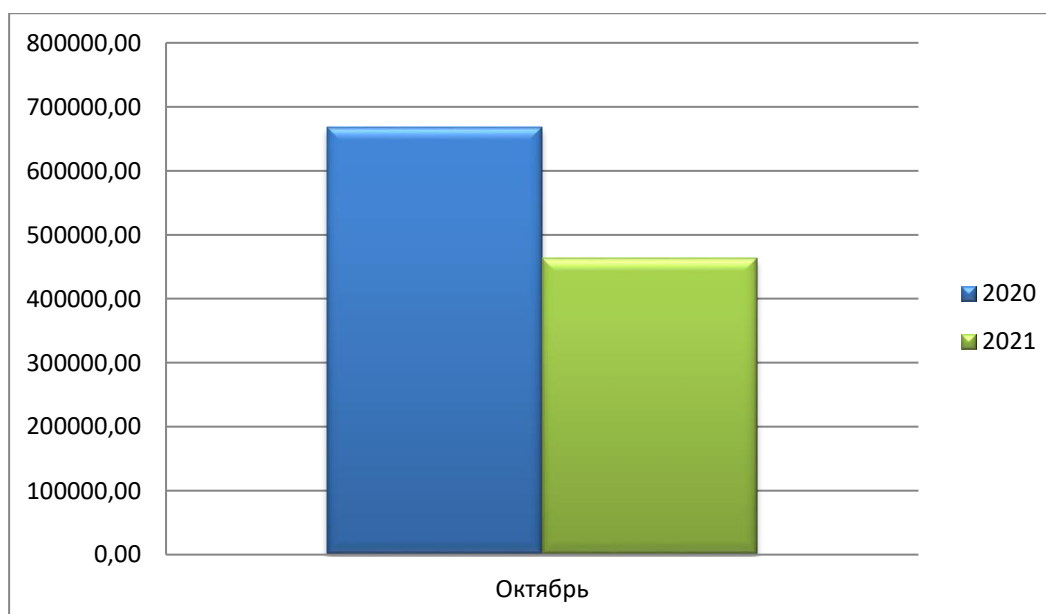
Коптевским районным судом 11 марта 2021г. г. Москвы дополнительным решением с ТСН «Тимирязевский» взыскано в пользу собственника кв.193 32 605 руб. 04 коп, в счет возмещения расходов на представительские услуги в суде и проведение технической экспертизы вреда причинённого затоплением квартиры, в результате аварии на системе водоснабжения дома, в зоне ответственности ТСН «Тимирязевский».

IV. Бухгалтерией и юристом ТСН «Тимирязевский» проводится совместная *работа по взысканию задолженности с собственников помещений* в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги.

По квартирам задолженность на 31.10.2021г. (без учета начислений за октябрь 2021г.) составляет 1 530 391,56руб. (для сравнения на 31.10.2020г. – 1 634 124,22 руб.). Задолженность за год по квартирам уменьшилась на 6,35%.



По паркингу задолженность на 31.10.2021г. (без учета начислений за октябрь 2021г.) составляет 462 390,91 руб. (для сравнения на 31.10.2020г. – 668 189,43 руб.). Задолженность за год по паркингу уменьшилась на 30,8%.



V. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работ по подготовке

многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону, проведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, уплотнителей теплообменника, замена на 31 техническом этаже в 3 башне участка 22 метров внутримонолитной ГВС трубы диаметр 100 ГВС, 2 задвижек, 19 шаровых кранов, промывка, гидравлические испытания системы теплоснабжения, опрессовка теплового ввода с составлением всей соответствующей документации.

С привлечением сторонней лицензированной организации проведена проверка заземляющих устройств и сопротивления изоляции электросетей и оборудования в жилом комплексе, подземном паркинге и ЦТП.

В рамках текущего ремонта осуществлено:

1. В рамках ранее определенных Общим собранием работ проведено благоустройство придомовой территории с высадкой посадочного материала взамен засохших и сломанных кустов, устройство клумб и цветников на детской площадке.

2. Осуществлен ремонт 18 кв.м. брусчатки двора и 9 п.м. бордюра.

3. В связи с разрушением облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и локальная заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1,2, 3- башни фасада здания с гидроизоляцией швов фасада.

4. Произведена замена четырех поврежденных секций ограждения детской площадки.

5. Произведена окраска металлического ограждения (забора), калиток, части фасада здания.

6. Возведена дополнительная кирпичная стена на мусоросборочной площадке.

МЖИ по САО и управой Тимирязевского района проведен осмотр и прием выполненных работ по подготовке жилого комплекса «Тимирязевский» и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний период 2021-2022 г.

Проведены работы текущего характера лифтового хозяйства:

1. Все регламентные работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации, а именно: ТР-1 (текущий ремонт) 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.

3. Работы по замене несущих канатов на лифтах рег№№ 152330, 152339, 152333 - работы по замене блоков питания LG50-EE Fine SUNTRONIX – 2 шт. - работы по замене энкодера электродвигателя главного привода.

4. Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 6 раза.

5. Восстановление работоспособности лифтов после их непредвиденной остановки ввиду различных причин, не связанных с качеством технического обслуживания – 37 раз.

Работы признаны выполненными.

По итогам изучения Ревизионной комиссией вышеперечисленных документов, результаты работы Правления ТСН «Тимирязевский» за период с 01.01.2021 г. по 31.10.2021 г. признаны удовлетворительными.

Ревизионная комиссия
ТСН «Тимирязевский»:


Зенин В.К.


Мун Д.С.


Черняков В.Б.