



ТСН ТИМИРЯЗЕВСКИЙ

ОДОБРЕН

Общим собранием членов
ТСН «Тимирязевский»
«21» декабря 2023 года

УТВЕРЖДЕН

Правлением ТСН «Тимирязевский»
Протокол от «24» мая 2024 года № 201

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

за 2023 год

Москва 2023 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 «12» апреля 2023 года № 19/2023) избрано Правление ТСН «Тимирязевский» в составе: Ачкасова Д.А., 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 14 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*	42548,30	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	66992,90	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 «13» ноября 2023 года № 196) в отчетном периоде утверждена предельная штатная численность 15 человек с ежемесячным фондом оплаты труда 731 130,00 рублей, в том числе:

✓ административно-управленческий персонал 3 человека с ежемесячным фондом оплаты труда 195 880,00 рублей;

✓ инженерно-технический персонал 12 человек с ежемесячным фондом оплаты труда 535 250,00 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 «21» декабря 2022 года № 18/2022) установлен в сумме 390000 рублей. Размер вознаграждения каждому члену Правления ТСН «Тимирязевский» и порядок его выплаты устанавливается Правлением ТСН «Тимирязевский», исходя из выполняемых функций, в соответствии с жилищным законодательством.

IV. В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «20» декабря 2022 года №18/2022) на 2023 год установлены:

✓ размер платы за содержание и ремонт *помещений всех типов* – 72,22 рублей за 1

кв.м. в месяц;

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении *машиномест* – 106,29 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы за соблюдение режима доступа и оказание услуг консьерж-сервиса – 14,86 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 28.11.2022 года № 462-ТР «О корректировке на 2023 год установленных долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям публичным акционерным обществом энергетики и электрификации "Мосэнерго";

- водоснабжение согласно приказа ДЭПиР города Москвы от 17.11.2022 г. № 285-ТР «О корректировке на 2023 год установленных долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества "Мосводоканал";

- электроэнергия согласно Приказ ДЭПиР города Москвы от 23.11.2022 г. № 450-ТР «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей города Москвы на 2023 год».

Фактическое потребление коммунальных услуг за 2023 год

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.

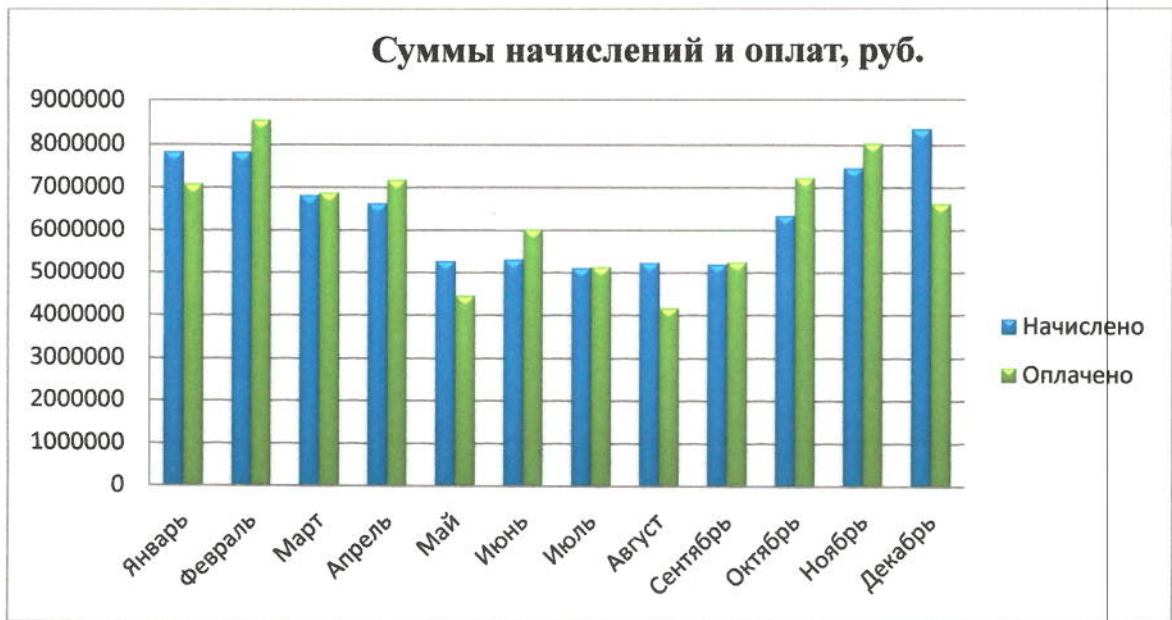




Фактическое начисление и оплата ЖКУ квартир и паркинга за 2023 г.

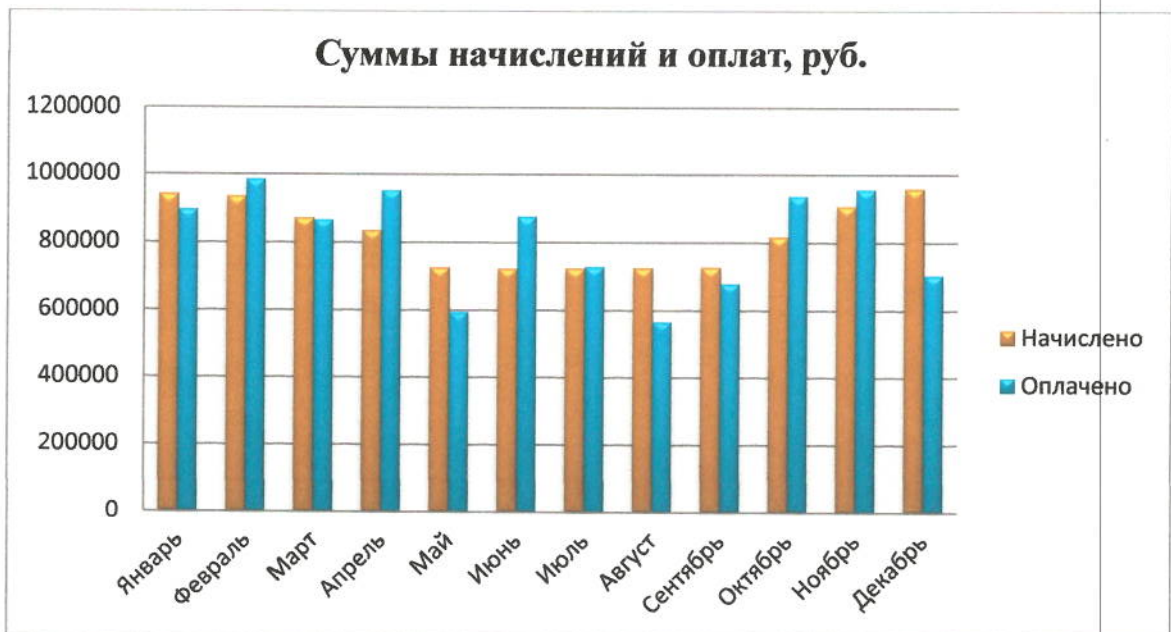
Динамика начислений и оплат за ЖКУ квартир за 2023

Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Начислено	7831903	7821263	6812547	6627121	5274728	5309586	5107777	5236530	5195090	6348898.07	7454547	8356920
Оплачено	7073773	8552424	6875307	7174549	4451695	6015107	5130808	4171863	5249989	7218500.72	8041391	6624511



Динамика начислений и оплат за паркинг (руб.) за 2023 г.:

Месяц	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
Начислено	941581	935196	871194	834483	724833	721823	722752	724749	726003	816880	906974	958901
Оплачено	896749	984849	865656	951960	594125	875887	726815	565416	678946	936026	955561	703566



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.

С 1 января 2020г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1597-ПП

от 03 декабря 2019 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 18,86 руб. за 1 кв.м.

С 1 января 2021г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 2066-ПП от 25 ноября 2020 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 19,52 руб. за 1 кв.м.

С 1 января 2022г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 1900-ПП от 07 декабря 2021 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 20,99 руб. за 1 кв.м.

С 1 января 2023г. в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 2466-ПП от 15 ноября 2022 года «О внесении изменения в Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014г. № 833-ПП» платежи за капитальный ремонт составляют 24,09 руб. за 1 кв.м.

НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ за период с 01.07.2015 года по 31.12.2023 года

	Начислено	Оплачено	Задолженность на 01.01.2024г.	
			Общая по взносам на КР	
КВАРТИРЫ	77 783 424.63	76 524 673.59	1 258 751.04	
ПАРКИНГ	6 519 002.57	6 403 768.24	115 234.33	
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	10 387 042.85	10 387 042.85	-	
ВСЕГО	94 689 470.05	93 315 484.68	1 373 985.37	

За счет средств фонда капитального ремонта:

- в 2017 году проведены работы по ремонту лифтового оборудование (Протокол общего собрания собственников помещений от 14.12.2016 г. № 3/2016) на сумму 4 579 581,18руб.;

- в 2022 году проведены работы (Протокол общего собрания собственников помещений от 20.05.2022 г. № 17/2022):

- по производству проектно-изыскательских работ по капитальному ремонту центрального теплового пункта (ЦТП) многоквартирного дома (ООО «СК Вертекс», сумма договора 5 487 065,92 руб.;
- по ремонту, модернизации лифтового оборудования многоквартирного дома (ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ», сумма договора 18 787 771,10 руб.;
- по ремонту фундамента многоквартирного дома (ООО «ПРОФЭКСПЕРТРЕСУРС», сумма договора 5 260 000,00 руб.

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 декабря 2023 года приняты в эксплуатацию по показаниям индивидуальных приборов учета всего **448** 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 8.3». 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»	Дератизационные и дезинсекционные работы	8500,00	
2	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО пожарной сигнализации	368491,12	
3	ООО «АКБ СИСТЕМ»	Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте	35000,00	
4	ИП Куц В.А.	Консьерж-сервис	699800,00	
5	ОАО «МГТС»	Услуги связи	3560,00	
6	ИП Куц В.А.	Услуги по уборке многоквартирного комплекса, прилегающей территории, подземного паркинга	844100,00 (с мая по октябрь), 869900,00 (с ноября по апрель)	
7	ООО «Майджор Лифт»	ТО 9 лифтов ТО системы мониторинга лифтов	397000,00	
8	ИП ГОСТЕВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ	ТО СКУД	35000,00	
9	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО системы вентиляции	61450,00	
10	ООО «ВДГБ ИТС»	Обслуживание программы 1С	5100,00	
11	ГУП "ЭКОТЕХПРОМ"	Вывоз ТКО Вывоз ТБО	290927,47	
12	ОАО «ВымпелКом»	Мобильная связь	5030,00	
13	МКОО «Онекама Менеджмент Лимитед»	Оказание услуг по обеспечению охраны нежилого помещения,	87947,45	

		входящего в состав многоквартирного дома, а также оказание услуг по вывозу ТБО и уборке придомовой территории		
14	ООО «Мастер Плюс М»	Техническое обслуживание и ремонт секционных ворот	18000,00	

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 плановые и внеплановые следующие проверки:

- **Государственная жилищная инспекция г. Москвы;**
- **Коптевской Межрайонной прокуратурой г. Москвы;**
- **3 РОНПР Управления по САО ГУ МЧС России по г. Москве.**

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 **11** заявления на сумму дебиторской задолженности **1 433 377,31 руб.**,
- ✓ взыскание основного долга, пени, расходов по оплате государственной пошлины, судебных расходов, в том числе с помощью судебных приставов-исполнителей.
- ✓ В службу судебных приставов-исполнителей подано 6 заявлений о принудительном исполнении решения суда.

Общая задолженность за ЖКУ на 31.12.2023 г.

По квартирам	2 065 991,11
По паркингу	582 758,46
ИТОГО	2 648 749,57

*без учета начислений ЖКУ за декабрь 2023 года и с учетом поступления денежных средств до 31 января 2024 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 2023 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 25 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 25 м.
- ✓ пружин - 13 шт.
- ✓ дверных замков с ручками 7 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек- 4 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 12 шт.
- ✓ замена противопожарных дверей – 7 шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» проведены работы по замене 4 датчиков пожарной сигнализации.

4. Произведена перезарядка 50 огнетушителей.

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.

3. Работы капитального характера:

- Переподключение и наладочные работы системы пожарной безопасности.
- Замена энкодеров электродвигателя главного привода МН100-40-1024ВОЗ – 1 шт.
- Замена Фотоэлементов BEN10M-TRF (приемник + передатчик) – 1 шт.
- Замена датчиков тока HC-WT100V4B15

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

5. Восстановление работоспособности лифтов после их непредвиденной остановки ввиду различных причин, не связанных с качеством технического обслуживания – 35 раз.

Система контроля управления доступом (СКУД)

1. Произведен перенос линий СКУД, контролеров с подключением и наладкой в помещение операторской в 1-ой башни (пост охраны).

2. Проведена замена 2-х электромагнитных замков на входных калитках со стороны выхода сквер у первой башни и выхода у магазина «Перекресток»

3. В течении года по мере выхода из строя была проведена замена 8 магнитных кнопок входа-выхода.

4. Произведен ремонт стойки считывателя и вызывной панели при въезде в жилой комплекс со стороны магазина «Перекресток».

5. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 415 карт доступа.

6. Две камеры заменены в виду выхода из строя.

Электрооборудование жилого комплекса

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

1. С привлечением лицензированной организации произведена замена двух вводных рубильников в электрощитовых жилого комплекса (находящиеся на балансе ТСН «Тимирязевский»), в ЦТП и 3 башне дома по адресу Дмитровское шоссе 13А.

2. Проведена протяжка контактов и обеспыливание во всех электрощитовых и поэтажных холлах.

1. Сантехниками отработано 842 вызовов в жилые помещения, устранено 251 неисправности в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.
2. Электриками отработано 399 вызова в жилые помещения, устранено 312 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.
3. Дежурным персоналом произведено устранение 128 аварийных ситуаций, связанных с канализацией, выходом из строя труб водоснабжения, запорной арматурой, автоматикой оборудования в ЦТП.
4. Проведен текущий ремонт участка (52 м) внутридомового магистрального ГВС (31 этаж 3 башни), замена 1 задвижек в ЦТП, 35 шаровых крана, 20 манометров.
5. Произведен ремонт 3-х насосов повышенного давления на системе отопления 1 и 2 зоны, с заменой ремкомплектов.
6. Ремонт специализирующей организацией регулирующего клапана отопления 2 зоны.
7. Выполнено заземление систем ГВС и ХВС на технических этажах.
8. 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.
9. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой комплекс, закуплены ручной инструмент, трубогиб, спецодежда, индивидуальные средства защиты.
10. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2023-2024 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, произведена опрессовка теплового ввода, температурные испытания с составлением всей соответствующей документации, а так же химическая промывка теплообменников.
11. В рамках проверки «Мосжилинспекции» ТСН «Тимирязевский» на предмет подготовки дома к отопительному сезону претензий не выявлено, работы признаны выполненными, паспорт дома выдан.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Тимирязевский» за 2023 год приняты к сведению (одобрены) Правлением ТСН «Тимирязевский» (протокол от «24» мая 2024 г. № 201).

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ

ФИЛАТОВ В.Н.

АЧКАСОВА Д.А.

МОРОЗ Д.Г.

ТЕЛЬНОВ И.В.

ХАНИКЯН В.З.

**РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ
ТСН «ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»**



ЗЕНИН В.К.

МУН Д.С.



ЧЕРНЯКОВ В.Б.