

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН «ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 68»**

ЗА 2022 год

**К годовому общему собранию
ТСН «ТСН Чистяковой 68»
в 2023 году**

г. Одинцово

Оглавление

Общие сведения	3
1. Органы управления и контроля ТСН	4
2. Информация о собраниях собственников	4
3. Информация о заседаниях Правления в 2022 году	4
4. О договорах с ресурсоснабжающими организациями.....	5
5. О Договорах с подрядными организациями на выполнение работ.....	7
6. Правовая работа ТСН «ТСН Чистяковой 68». Информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68».....	9
7. Хозяйственная деятельность ТСН «ТСН Чистяковой 68» и исполнение сметы расходов и доходов постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2020г.....	10
8.Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН «ТСН Чистяковой 68».....	14
9.Информация о начисленных и оплаченных пенях.....	16
10.Доходы полученные от провайдеров в 2022	17
11. Специальный счет капитального ремонта.....	19
12. Общие выводы и предложения.....	21

Общие сведения:

1. Firmenname der steuernden Organisation:

Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68»

2. Familienname, Name und Nachname des Leitenden:

Председатель Правления Талызина Оксана Владимировна, тел. (916) 812 20 73

3. Daten des Bescheinigungsnachweises über die staatliche Registrierung:

ИНН 5032257248,

КПП 503201001,

ОГРН 1165032059983

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Московской области

4. Rechenkonten der ТСН

Р/с 40703810540000002056 Сбербанк Доп.офис №9040/01644 К/с 30101810400000000225
БИК 044525225. Лицевой счет 5006800*** (где *** номер квартиры)

5. Juridischer Adresse:

143005, Московская область, Одинцовский район,
г. Одинцово, ул. Чистяковой, д.68, кв. 263

6. Adresse des tatsächlichen Aufenthaltsortes:

143005, Московская область, Одинцовский район,
г. Одинцово, ул. Чистяковой 68 подъезд №4

Arbeitszeiten des Büros:

Среда с 10.00 до 19.00 Перерыв с 14.00 до 16.00
тел. 8 (495) 669 00 19

7. Notfall-Disponentendienst

8 (925) 488 33 35

8(495) 669 00 19

8 (916) 537 23 87

8. Elektronische Post und Website im Internet:

tsn.dom68@yandex.ru

www.tsn68.ru

1. Органы управления и контроля ТСН.

Члены Правления товарищества:

Головотюк Сергей
Владимирович
Иванова Марина Владимировна
Рыжова Наталия Геннадьевна
Стрыгина Ирина Валентиновна
Сурнин Александр Геннадьевич
Талызина Оксана Владимировна

Председатель Правления товарищества:

Талызина Оксана Владимировна

Члены ревизионной комиссии товарищества:

Орлова Мария Васильевна
Петрова Марина
Вячеславовна

2. Информация о собраниях собственников.

В 2022 году состоялось годовое собрание членов товарищества, на котором была утверждена ставка содержание и ремонт на 2023 г., утвержден годовой отчет и отчет ревизионной комиссии, продлены полномочия председателя на следующие два года, избрано новое правление и ревизионная комиссия.

3. Информация о заседаниях Правления в 2022 году.

В обязанности Правления Товарищества согласно Уставу входили:

- Соблюдение Товариществом законодательства РФ и требований устава.
- Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- Управление многоквартирным домом
- Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
- Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.
- Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- Прием в члены Товарищества и исключение из членов Товарищества.

- Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, а также отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.

В 2022 году правлением ТСН принимались решения по определению состава работ, произведенных в 2022. Все заседания были признаны правомочными. Решения принимались большинством голосов. Все решения Правления Товарищества оформлены протоколом. Некоторые из заседаний было посвящено рассмотрению заявлений и принятие в члены товарищества и исключению из членов товарищества собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68» в связи с убытием (смены собственника).

4. О договорах с ресурсоснабжающими организациями.

В целях обеспечения комфортного и безопасного проживания были заключены договоры ресурсоснабжающими организациями АО «Одинцовская теплосеть», ООО «Теплосервис-М», АО «Мосэнергосбыт».

Тарифы на коммунальные и жилищные услуги, применяемые при расчетах с населением в 2021-2022 году

№ п/п	Наименование услуг	Период действия	Тариф (с учетом НДС)	
1.	Отопление	с 01.01.2022 с 01.07.2022 с 01.12.2022	2190 руб./Гал 2387,1 руб./Гкал 2659,54 руб./Гкал	
2.	Горячая вода (подогрев и холодная вода)	с 01.01.2022 с 01.07.2021 с 01.12.2022	176,15 руб. за куб. 189,86 руб. за куб. 212,34 руб. за куб.	
3.	Холодная вода	с 01.01.2022 с 01.07.2022 с 01.12.2022	руб./куб. м.	Норматив куб. м./чел. в месяц
			34,24 35,18 40	4,33 ОДН 0,006 куб.м./кв.м.
4.	Водоотведение	с 01.01.2022 с 01.07.2022 с 01.12.2022	35,89 37,33 42,30	7,56 с 01.11.2020

№ п/п	Наименование услуг	Период действия	Тариф (с учетом НДС)	
5.	Электроэнергия, в т.ч. ОДН	с 01.01.2022	Дневной период T1(07.00-23.00)	4,93 руб./кВт*час
		с 01.07.2022	Ночной период T2(23.00-07.00)	1,91 руб./кВт*час
			T3 общий	4,30 руб./кВт*час
с 01.12.2022			По показаниям общедомовых приборов учета	5,29 руб./кВт*час
				2,11 руб./кВт*час
				4,60 руб./кВт*час
6.	Вывоз мусора	с 01.01.2022	Расчеты жителями производятся по нормативу исходя из	
		с 01.07.2022	9,23476 м2	
		с 01.12.2022	9,78 м2	
7.	Капитальный ремонт	с 01.01.2022	12 руб. за м2	
		с 01.12.2022	14 руб. за м2	
8.	Содержание и ремонт	с 01.01.2022 по 31.12.222	37,91 руб. за м2	

Задолженность ТСН перед РСО, тыс. руб.

Наименование РСО	По данным РСО задолженность ТСН на 31.12.2022	По данным ТСН задолженность перед РСО 31.12.2022	Разница
АО «Одинцовский водоканал»	703,5	337,8	-350,4
АО «МЭС»	28,209	28,209	0
ООО «Рузский Региональный оператор»	-	-	-
АО «Одинцовская Теплосеть»	2,4	0	-2,4
Итого	734,1	366	-352,8

С ресурсоснабжающими организациями возникают разногласия по начислениям, которые решаются судах. ТСН «ТСН Чистяковой 68» борется за справедливые начисления за потребленные ресурсы. Информация о судебных процессах, стороной которых являлось

ТСН «ТСН Чистяковой 68» в разделе 6.

1. ОАО «Одинцовская Теплосеть», ООО «Теплосервис-М»

С 01.04.2020 гарантирующим поставщиком по холодному, горячему водоснабжению, отоплению являлось ОАО «Одинцовская теплосеть». С 1 декабря 2022 поставщиком по горячему водоснабжению, отоплению является ООО «Теплосервис-М»

Расчет горячего, холодного водоснабжения и водоотведения для нужд потребления при содержании общего имущества в многоквартирном доме ведется по установленным нормативам.

2. ПАО «Мосэнергосбыт»

Заключен договор № 87855015 от 01.11.2016 г. на поставку электрической энергии. Расчет за предоставленные ресурсы производится по квартирным приборам учета и общедомовому прибору учета по утвержденным Правительством МО тарифам. С АО «Мосэнергосбыт» у ТСН также возникают разногласия, которые решаются в суде. Объем потребленной электроэнергии выставяемый АО «МЭС» не соответствуют фактическому потреблению жителей. В выставленных счетах присутствует объем нежилых помещений, который полностью должен исключаться из объема жителей см. Раздел 6.

3. ООО «Рузский региональный оператор»

Услуга вывоз мусора с января 2019 года перешла в отдельную коммунальную услугу. Протоколом ОСС/2019-1 от 09.06.2019 вопрос №4 решено производить учет объема и (или) массы твердых коммунальных отходов с ООО «Рузским Региональным оператором» расчетным путем исходя из количества и объема вывезенных контейнеров для накопления твердых коммунальных отходов из мест накопления твердых коммунальных отходов. Распределять плату между всеми собственниками за вывоз ТБО и КГМ пропорционально занимаемой площади.

ООО «Рузский Региональный оператор» производит расчет платы за вывоз мусора не исходя из фактического объема, а по нормативу с 01.01.2022 - 9,23476 м², с 01.07.2022- 9,78 м² и с 01.01.2022 - 10,669830 м². Таким образом, плата за мусор в 2022 повысилась на 13%

5. О договорах с подрядными организациями на выполнение работ и оказание услуг.

Вывоз мусора и утилизация опасных отходов. Утилизацию опасных отходов осуществляется по мере накопления по договору заключенным с ОАО «Управление отходами».

Уборка территории. Стоимость уборки мест общего пользования в 2022 году включая уборку офиса, уборке придомовой территории в летнее и зимнее время составляло 87 500 руб.

Обслуживание лифтового хозяйства. С ООО «СП Лифтек» заключен договор № 06-22 от 01.07.2022г. на обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи. Стоимость услуг за обслуживание 8 пассажирских лифтов и 4 грузовых лифтов в месяц составляет 87 461 руб. в месяц 1 044 тыс. руб. в год.

В соответствии с законодательством необходимо проводить ежегодное освидетельствование работы лифтов, которое приходится на сентябрь каждого года. С ООО «НИИЦ Эксперт» заключен по договору по ежегодной оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента таможенного ТС 011/2011. Стоимость услуг по договору – 54 тыс. руб. (4,5 тыс.руб. за один лифт).

Лифты застрахованы в АО «Страховая компания «Пари» на сумму десять миллионов рублей, стоимость страховки в 2022 году составила 2,7 тыс. руб.

Аварийно-диспетчерское обслуживание. На оказание услуг аварийно-диспетчерского обслуживания общедомового имущества заключен договор с ИП Давиденко Ю.П. стоимость работ по договору составляет 77 839,2 руб. в месяц. (4,5 руб. за 1 кв. метр).

Ведение бухгалтерского учета. Учет лицевых счетов жителей ведется в бухгалтерской программе 1С оплата лицензии и отправка электронной отчетности составляет 11,7 тыс.руб. в год. Ведение бухгалтерского и налогового учета (лицевые счета, системный администратор) осуществляется по договору с ИП Гуляев А.М. стоимость услугу по договору составляет 30 000 руб. Общую бухгалтерию ведет штатный бухгалтер с заработной платой 17 300 руб. до 30.03.2022, а после 22 400 руб., включая НДФЛ в размере 13%.

Банковское обслуживание. С ПАО «Сбербанк России» Заключен договор № 375/2016 от 01.11.2016 на услуги об информационно-технологическом взаимодействии по операциям перевода денежных средств физических лиц. За годовое обслуживание р/с в 2022 вместе с комиссиями потрачено 39 813 руб.

Предоставление услуги к сети кабельного телевизионного вещания ООО «Адисофт» Оказание услуги доступа к сети кабельного телевизионного вещания и эксплуатационно-техническое обслуживание домовых распределительных сетей осуществляется ООО «Адисофт». Стоимость предоставления услуг 75 руб. с каждого абонента.

6. Правовая работа ТСН «ТСН Чистяковой 68». Информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68».

Существенную часть работы ТСН составляет защита интересов ТСН в суде.

Необходимость ведения судебных дел обусловлена следующими основными причинами:

- добиться справедливых начислений с ресурсоснабжающими организациями;
- принуждение контрагентов к выполнению своих обязательств надлежащим образом;
- взыскание просроченной дебиторской задолженности с собственников, предварительные переговоры и проведенная претензионная работа с которыми не дали результата.

По каждому делу проводится значительная подготовительная работа, готовится документация, судебная работа приводит к существенным временным затратам. ТСН в дальнейшем при возможности с контрагентов взыскивает понесенные издержки на оплату юристов и прочие судебные расходы. Переход на прямые договоры РСО и жителей сократил количество судебных разбирательств. В 2022 году было три судебных процесса с ПАО «Мосэнергосбыт». В таблице ниже представлена подробная информация.

№ п/п	Дата/№ дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
1. Судебные разбирательства с ПАО «Мосэнергосбыт»			
1	Дело № А40-127438/21-87-703 от 21.06.2021	Истец: ПАО «Мосэнергосбыт» Ответчик: ТСН «ТСН Чистяковой 68»	О взыскание задолженности по договору от 01.11.2016 №87855015 в размере 73 461 руб. 28 коп. Иск удовлетворен полностью 26.04.2022, Апелляционный и кассационный суд оставили доводы ТСН «ТСН Чистяковой 68» без удовлетворения
2.	А40-206079/21-162-1390 от 29.09.2021	Истец: ПАО «Мосэнергосбыт» Ответчик: ТСН «ТСН Чистяковой 68»	О взыскание задолженности по договору от 01.11.2016 №87855015 в размере 90 635 руб. 01 коп. Иск удовлетворен полностью решение вступило в силу 22.09.2022. Апелляционный суд не принял доводы ТСН «ТСН Чистяковой 68»
3	А40-104713/2022 от 20.05.2022	Истец: ТСН «ТСН Чистяковой 68» Ответчик: ПАО «Мосэнергосбыт»	О взыскание неосновательного обогащения по договору от 01.11.2016 №87855015 в размере 56 284,37 руб. Решение по делу не вынесено

7. Хозяйственная деятельность ТСН «ТСН Чистяковой 68» и исполнение сметы расходов и доходов.

Отчет о целевых поступлениях/доходы и целевых расходах за 2016-2022 г, в тыс. руб.

Наименование статьи	2016-2017	2018	2019	2020	2021	2022	Итого
Начислено жителям по ставке ремонт и содержание	9 135	7 804	7 392	7 459	7 452	7 867	47 109
Получено от жителей по ставке ремонт и содержание	7 514	8 059	7 889	7 092	7 191	8 020	45 765
Итого долг жителей по ставке ремонт и содержание	1 621	-255	-497	367	261	-153	1 344
Получено компенсаций по льготным категориям граждан по ставке ремонт и содержание от Администрации	49	84	71	0	0	0	204
Получено субсидия на ремонт подъездов	330	0	0	0	0	0	330
Израсходовано по ставке ремонт и содержание	7 971	8 173	7 693	9 362	7 321	7 236	47 756
Вернулось юридических услуг израсходованных ранее по ставке ремонт и содержание		222	257	0	0	0	479
Вернулось неустоек, пеней от жителей			332	93,7	47	225	698
Итого экономия/-перерасход по ставке	-78	192	856	-2 176	-83	1 009	-280

Постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2022 г. в руб.

Наименование статьи	Руб. за м2	В год по смете, руб.	Израсходовано в 2022 г., руб.	Перерасход (-) / Экономия (+)
1.1. Уборка прилегающего к дому земельного участка, устройство (обустройство) дорожек, парковок, ограждений, озеленение, уборка мест общего пользования, санитарно-эпидемиологическая обработка дератизация (борьба с грызунами), дезинфекция, дезинсекция (борьба с насекомыми). Вывоз и утилизация мусора ТСН «ТСН Чистяковой 68».	5,44	1 128 919,68	1 522 907,32	-393 987,64
1.2. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	5,37	1 114 393,14	1 139 761,02	-25 367,88
1.3. Обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, несущих ограждающих конструкций, крыши, расходы на инвентарь и хозяйственные нужды, приобретение основных средств. Аварийно-диспетчерская служба, обслуживание запирающего устройства, обслуживание устройств автоматизированной пожарной защиты.	8,58	1 780 538,76	1 454 294,20	326 244,56
1.4. Расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества	5,23	1 085 340,06	1 070 928,71	14 411,35
1.5. Управление МКД, ведение лицевых счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол.	9,45	1 961 082,90	1 680 471,64	280 611,26
1.6. Консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками. Бухгалтерский учет, услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы	1,94	402 592,68	367 636,89	34 955,79
1.7. Резервный фонд	1,9	394 291,80		394 291,80
Итого	37,91	7 867 159,02	7 235 999,78	631 159,24

Детальный анализ расходов в 2022 году в разрезе каждого месяца, в руб.

Наименование статьи	Итого	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
1.1.Уборка и благоустройство	1 522 907												
Вывоз мусора	5 598			5 598									
Дезинфекция, дезинсекция, дератизация	3 478				130			1 060	2 288				
Списание материалов	474 831	5 638	41 600	8 159	3 504	19 183	72 979	6 643	141 196	11 806	31 912	5 112	127 102
Уборка МОП и придомовой территории	1 039 000	85 500	85 500	84 000	84 000	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500	87 500
1.2.Лифтовое хозяйство	1 139 761												
Обслуживание лифтов	1 137 061	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	174 994	87 461	87 461	87 461
страхование	2 700											2 700	
1.3.Внутридомовые инженерные системы	1 454 294												
Аварийно-диспетчерское обслуживание	934 070	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839	77 839
Обслуживание АСКУЭ	18 000	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Обслуживание внутридомовых инженерных систем	64 300					64 300							
Обслуживание домофонов	24 400					1 600						11 400	11 400
Обслуживание устройств пожарной защиты	177 600	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800	14 800
Сварочные работы	22 400									22 400			
Списание материалов	213 524	147	4 320	52 025	1 270	25 395	21 933	13 322	74 645	3 093	6 210	2 212	8 952
1.4.Текущий ремонт МОП	1 070 929												
Плотник-снабженец	268 800	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400
Ремонтные работы МОП	201 370						150 970				50 400		
Списание материалов	591 807	4 693	15 000		250	18 221	34 952	42 897	388 736	60 182	22 406		4 470
Транспортные услуги	8 952						4 315	4 637					

Наименование статьи	Итого	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
1.5. Управление МКД, ведение лицевых счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол.	1 680 472												
Страховые взносы	105 419	7 046	7 046	9 133	9 133	9 133	9 133	9 133	9 133	9 133	9 133	9 133	9 133
Вознаграждение председателя	826 053	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838	68 838
Заработная плата	389 000	26 000	26 000	33 700	33 700	33 700	33 700	33 700	33 700	33 700	33 700	33 700	33 700
Ведение лицевых счетов	360 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
1.6. Консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками. Бухгалтерский учет, услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы	367 637												
Банковские комиссии/услуги	39 813	2 690	2 803	5 789	2 837	2 765	3 508	2 847	2 882	4 176	3 162	3 219	3 137
Консультационные услуги	103 000								60 000				43 000
Почтовые услуги	1 808	88	81	352	224	255	98		249	360	102		
Программное обеспечение	6 800				6 800								
Списание материалов	95 670	3 690	6 972	14 519	8 488	27 407	5 968		2 456	2 116	6 257	13 416	4 381
страхование	50 000								50 000				
Транспортные услуги	1 385							1 385					
Услуги связи	10 000					6 000			2 000		2 000		
Юридические услуги	30 000						30 000						
Программное обеспечение	4 937									4 937			
Государственные пошлины	24 224	3 000	3 000	3 000	2 902	3 322	3 000	3 000	3 000				
Итого	7 236 000	441 329	495 159	519 111	455 944	601 617	761 023	508 961	1 160 622	629 773	555 619	471 229	635 612

По статье 1.1 «Уборка, дератизация, благоустройство, вывоз мусора» сметы отражаются затраты по вывозу мусора, уборки мест общего пользования, уборки придомовой территории, инструментов, стоимость реагентов, материалов. В 2022 году перерасход по данной статье в размере 394 тыс. руб. Перерасход связан с приобретением в 2022 году подметальной машинки, снегоуборщика, запасной щетки к ней, покупкой новых урн.

По статье 1.2 «Техническое обслуживание лифтового оборудования» отражаются затраты связанные с обслуживанием лифтового оборудования, техническое обслуживание, диспетчеризация, страхование лифтов от причинения вреда третьим лицам, техническое освидетельствование, а также стоимость ремонта не предусмотренного договором обслуживания в случае необходимости. По данной статье экономия 2 5 тыс. руб.

По статье 1.3 «Обслуживание внутридомовых инженерных систем» отражаются затраты на обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, несущих ограждающих конструкций, крыши, расходы на инвентарь и хозяйственные нужды, приобретение основных средств, содержание и ремонт. Аварийно-диспетчерская служба, обслуживание домофонов, систем охраны и видеонаблюдения, обслуживание устройств автоматизированной пожарной защиты в 2022 году достигнута экономия в размере 361 тыс. руб.

По статье 1.4 «Отражены расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества», экономия по ставке составила 14 тыс. руб.

По статье 1.5 отражены расходы, связанные с управлением многоквартирного дома аренда офисного помещения, ведение лицевых счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол. По данной статье в 2022 экономия по этой статье 302 тыс. руб.

По статье 1.6 отражены затраты на консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы достигнута экономия в размере 38 тыс. руб.

8. Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН «ТСН Чистяковой 68».

Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления, ни от факта **фактического проживания в доме пользования лифтами, светом** основана

на требованиях ЖК РФ. 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 содержанию и сохранению дома (в т.ч. содержание лифтов и оплачивать потребляемое лифтовым оборудованием электричество, освещение подъездов), расходы распределяется на всех собственников согласно площади.

Несогласие с начислениями также не является основанием для неоплаты за жилищные и коммунальные услуги. Суды принимают решения в части необходимости производить оплату не в пользу неплательщиков.

Распределение размера задолженности по подъездам

Категория помещений	Совокупная задолженность жителей в ТСН, руб.	Доля от общей задолженности, %
1 подъезд	610 112	28
2 подъезд	349 475	16
3 подъезд	415 331	19
4 подъезд	787 089	36
Нежилые	43 091	2
Общий итог	2 205 098	100

На 31.12.2022 года 109 квартир из 285 не имели задолженность по жилищным и коммунальным услугам. Задолженность жителей на 31.12.2022 по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 103 тыс. руб. Сведения по задолженности жителей перед ТСН (содержание и ремонт, отопление, подогрев, вода, водоотведение в т.ч. ОДН) представлены в таблице ниже.

Сведения о задолженности жителей в разрезе начислений:

Вид начислений	Задолженность общая, руб.	Доля %
Водоотведение	48 791,44	2
Коллективная антенна	28 077,24	1
Подогрев	14 147,9	1
Размещение рекламы на фасаде	6 000	0
Содержание и ремонт жилого фонда	1 537 740,65	70
ХВС для ГВС	3 360,18	0
Холодное водоснабжение	26 399,63	1
Электроэнергия	109 643,44	5
Пени	430 937,51	16
Итого	2 205 098	100

Основные должники

№ квартиры	Сумма, руб.	Доля, %
Кв. 249	369 242,64	16,7
Кв. 57	183 963,33	8,3
Кв. 240	144 448,63	6,6
Кв. 42	124 412,50	5,6
Кв. 129	104 138,91	4,7
Кв. 9	81 941,58	3,7
Кв. 97	53 420,82	2,4
Кв. 169	51 993,62	2,4
Кв. 246	51 308,87	2,3
Кв. 181	48 381,96	2,2
Кв. 190	44 969,70	2,0
Кв. 48	37 378,88	1,7
Кв. 23	36 903,41	1,7
Кв. 92	35 081,36	1,6
Кв. 168	33 749,89	1,5
Кв. 264	30 782,25	1,4
Кв. 197	26 546,24	1,2
Кв. 167	25 106,24	1,1
Кв. 273	22 771,66	1,0
Кв. 134	21 021,28	1,0
Кв. 203	20 234,58	0,9
Кв. 253	16 885,72	0,8
остальные	630757,96	28,6
Итого	2 205 097,99	100

В 2022 с должниками проведена претензионная работа, получены судебные приказы и переданы в службу судебных приставов. **Долг по ставке «Содержание и ремонт» на конец года составил 1 537 740,65 руб. Собираемость услуг за ремонт и содержание составляет 97%. Кредиторская задолженность ТСН по ставке ремонт и содержание на конец года 2022 отсутствовала.**

9. Информация о начисленных и оплаченных пенях.

Начисление пеней жителям при несвоевременной оплате жителей за жилищно-коммунальные услуги является необходимостью т.к. приходится оплачивать РСО при предъявлении ими исполнительных листов по судебным решениям. В 2022 году было начислено жителям пеней в размере 229 726,76 руб., оплачено 224 873,63 руб.

10. Доходы, полученные от провайдеров в 2022.

Согласно Уставу ТСН вправе осуществлять деятельность, направленную на получение доходов. В 2022 году ТСН получило доходы от размещения оборудования провайдеров и рекламы.

Контрагенты	Задолженность на 01.01.2022, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Оплачено, тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2022, тыс. руб.
Альтаген (Эко-телеком)	7,5	36	7,5	36
Вл-Телеком	1,5	37,5	31,5	4,5
Искра Телеком (севен скай)	1,5	54	42	13,5
Цифра Один	24	36	26	34
Билайн	9	54	18	63
Инфо град (рекламные доски перед подъездами)	0	12	12	0
МГТС	4,5	54	18	40,5
АНТ сети*		18	18	
Живая вода	10	90	100	
Размещение рекламы на фасаде	9	36	39	6
Итого	67	424,5	294,0	197,5

*Взаимозачет (производят снятие показаний по потреблению эл. счетчиков по всему дому)

Со всеми провайдерами заключены договоры. Провайдеры компенсируют затраты по потреблению электричеству, живая вода за потребленную воду. Доходы от сдачи в аренду общедомового имущества в 2022 году составили 294 тыс. руб. Направлено средств на нужды дома в 2022 году на обслуживание видеонаблюдения 212 тыс. руб.

11. Специальный счет капитального ремонта.

С мая 2018 года ТСН «ТСН Чистяковой 68» начало производить начисления по капитальному ремонту. Накопленные денежные средства за период с мая 2014 по апрель 2018 были перечислены фондом капитального ремонта на специальный счет дома в размере 1 669 тыс. руб., в 2020 г. ФКР до перечислил еще 27,2 тыс. руб.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности. В соответствии со ст. 158 ч.3 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Факт неполучения собственниками платежных документов, не является

основанием для освобождения от обязательств по оплате взносов на капитальный ремонт, которые возникли у них в силу закона. В таких ситуациях закон гласит, что собственник обязан оплачивать взносы, вне зависимости от того получал ли он квитанцию или нет. Исковая давность может быть применена только по решению суда.

В некоторых случаях, предусмотренных законодательством (если оплата жителей составляет менее 50%), накопленные денежные средства на специальном счете могут быть возвращены в фонд капитального ремонта. А ТСН должно будет передать начисления, оплаты и сальдо по каждой квартире, при этом несет ответственность за недостоверность или неполноту переданных данных.

Динамика расходования денежных средств со специального счет капитального ремонта в 2022 году, руб.

Год	Сумма	Примечание
2018	3 601 931,07	Остаток денежных средств на 31.12.2018
2019	4 645 502,64	Остаток денежных средств на 31.12.2019
2020	6 953 734,01	Остаток денежных средств на 31.12.2020
2021	8 975 475,1	Остаток денежных средств на 31.12.2021
Январь	141 349,05	Поступление от жителей
Февраль	171 131,09	Поступление от жителей
	31 600	Получены проценты за размещение средств кап. ремонта на депозите
Март	166 202,25	Поступление от жителей
	-222 236,11	Оплата за выполненные работы по кап. ремонту лифтового оборудования
Апрель	193 494,87	Поступление от жителей
Май	220 955,79	Поступление от жителей
Май	64 408,77	Получены проценты за размещение средств кап. ремонта на депозите
Май	-900 000	Выплата авансового платежа за капитальный ремонт швов
Июнь	223 907,24	Поступление от жителей
Июль	196 812,97	Поступление от жителей
Июль	57 420,62	Получены проценты за размещение средств кап. ремонта на депозите
Июль	-156 840,00	Выплата авансового платежа за замену дверей 1,2,3,4 подъезды наружные двери
Август	202 037,32	Поступление от жителей
Сентябрь	186 023,44	Поступление от жителей
	-365 960	Оплата за выполненные работы по кап. ремонту дверей 1,2,3,4 подъезды наружные двери
Октябрь	262 248,75	Поступление от жителей
Октябрь	-20 640	Выплата авансового платежа за кап. ремонт двери 3 п. внутренняя дверь
Ноябрь	254 284,35	Поступление от жителей

Год	Сумма	Примечание
Декабрь	293 721,01	Поступление от жителей
Декабрь	-48 160,00	Оплата за выполненные работы по кап. ремонту дверей 3 п внутренняя дверь
Итого	9 927 236,51	Остаток денежных средств на счете по состоянию на 31.12.2022

Остаток денежных средств на специальном счете на 31.12.2022 составляет 9 927 236,541 руб. Общая задолженность жителей за капитальный ремонт на 31.12.2022 составляет 1 315 590,72 руб. Задолженность жителей по сравнению с 2021 году увеличилась на 12 682,87 руб.

Накопленные на специальном счете средства могут быть использованы только на основании решения Общего собрания собственников. При уклонении от оплат в фонд капитального ремонта ТСН будет обращаться за взысканием задолженности в суд.

12. Общие выводы и предложения.

ТСН создано с целью повышения эффективности использования средств полученных от жителей на содержание дома, улучшения качества жизни.

С 2016-2022 гг. оплачено жителями 97% расходов предусмотренной сметой на ремонт и содержание. По состоянию на 31.12.2022 году долг жителей по ставке ремонт и содержание составляет 1 344 тыс. руб. По сравнению с предыдущим годом задолженность уменьшилась на 153 тыс. руб. Проблема неплатежей может оказать негативное влияние на возможности ТСН по содержанию дома.

В 2022 г. помимо обязательных работ были выполнены работы:

- ремонт ступенек на крылечках;
- герметизация межпанельных швов;
- замена на первых этажах наружных и внутренних дверей в каждом подъезде.
- дооборудованы камеры в 3-м подъезде, приведены и модернизированы кабельные сети камер
- велась претензионная работа и отстаивание интересов собственников перед РСО в суде, а также по взысканию задолженности за ЖКУ.

На 2023 г. в планах у товарищества помимо обязательных работ провести следующие необходимые работы:

- ремонт на первых этажах, замена плитки и почтовых ящиков (1,2,4 подъезды);
- частичная замена дверей, выходящие на переходные балконы;
- ведение претензионной работы отстаивание интересов собственников перед РСО в суде, а также по взысканию задолженности за ЖКУ.