

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

ЗА 2023 год

**К годовому общему собранию
ТСН «ТСН Чистяковой 68»
в 2024 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 2023 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»	8
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.....	9
8.Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН «ТСН Чистяковой 68».....	13
9.Информация о начисленных и оплаченных пенях	15
10.Доходы полученные от провайдеров в 2023	15
11. Специальный счет капитального ремонта	16
12. Общие выводы и предложения	18

Общие сведения:

1. Firmenname der управляющей организации:

Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68»

2. Familienname, Vorname und Nachname des Leitenden:

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

3. Daten des Bescheinigung 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

7. Arbeitszeiten des Büros:

Среда с 10.00 до 19.00 Перерыв с 14.00 до 16.00

8. Notfall-Disponentendienst

8 (925) 488 33 35

8 (916) 537 23 87

9. Telefonnummer des Buchhalters

8 (916) 4244163

10. Elektronische Post und Website

Интернет: 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 2023 году состоялось общее собрание собственников по решению которого часть средств фонда капитального ремонта была направлена на ремонт лифтового оборудования в подъездах 1,2.

3. Информация о заседаниях Правления в 2023 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 2023 году правлением ТСН принимались решения по определению состава работ, планируемых и произведенных в 2023. 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 2022-2023 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 01.07.2022 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
5.	Электроэнергия, в т.ч. ОДН	с 01.01.2022 с 01.07.2022	Дневной период Т1(07.00-23.00) Ночной период Т2(23.00-07.00) Т3 общий По показаниям общедомовых	4,93 руб./кВт*час 1,91 руб./кВт*час 4,30 руб./кВт*час 5,29 руб./кВт*час 2,11 руб./кВт*час

№ п/п	Наименование услуг	Период действия	Тариф (с учетом НДС)	
			приборов учета	
		с 01.12.2022		4,60 руб./кВт*час 6,16 руб. 2,43 руб. 5,1 руб./кВт*час
6.	Вывоз мусора	с 01.01.2022 с 01.07.2022 с 01.12.2022	Расчеты жителями производятся по нормативу исходя из 9,23476 м2 9,78 м2 10,669830 м2	
7.	Капитальный ремонт	с 01.01.2022 с 01.12.2022	12 руб. за м2 14 руб. за м2	
8.	Содержание и ремонт	с 01.01.2022 с 01.01.2023	37,91 руб. за м2 42 руб. за м2	

Задолженность ТСН перед РСО, тыс. руб.

Наименование РСО	По данным РСО задолженность ТСН на 31.12.2023	По данным ТСН задолженность перед РСО 31.12.2023	Разница
АО «МЭС»	56,8	-12	68,8
ООО «Рузский Региональный оператор»	-	-	-
АО «Одинцовская Теплосеть»	0	0	0
ООО «Теплосервис-М»	0	0	0
Итого	56,8	-12	68,8

С ресурсоснабжающими организациями возникают разногласия по начислениям, которые решаются в 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 01.12.2022 - 10,669830 м2.

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 2023 году включая уборку офиса, уборку 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 миллионоврублей, стоимость страховки в 2023 году составила 5,4 тыс. руб.

Аварийно-диспетчерское обслуживание. На оказание услуг аварийно-диспетчерского обслуживания общедомового имущества до октября 2023 был заключен договор с ИП Давиденко Ю.П. стоимость работ по договору составляет 77 839,2 руб. в

месяц, а с октября 2023 договор был заключен с ИП Гуляев А.М. стоимость составила 79 545 руб. в месяц

Ведение бухгалтерского учета. Учет лицевых счетов жителей ведется в бухгалтерской программе 1С оплата лицензии и отправка электронной отчетности составляет 18,7 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 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 2023 вместе с комиссиями потрачено 40 818 руб.

Предоставление услуги к сети кабельного телевизионного вещания. 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».

Одной из составной части работы ТСН является защита интересов жителей 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 2023 году было три судебных процесса с ПАО «Мосэнергосбыт». В таблице ниже представлена подробная информация.

Дата/№ дела	Суд/лица	Суть требований /Результат
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. Иск удовлетворен полностью решение вступило в силу прошла апелляционная и кассационная инстанция

В 2023 было взыскано задолженности по содержанию и ремонту на общую сумму 572 731,57 руб. и за капитальный ремонт 36 837,43 руб.

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

Отчет о целевых поступлениях/доходы и целевых расходах за 2016-2023 гг., в тыс. руб.

Наименование статьи	2016-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Итого
Начислено жителям по ставке ремонт и содержание	9 135	7 804	7 392	7 459	7 452	7 867	8 716	55 825
Получено от жителей по ставке ремонт и содержание	7 514	8 059	7 889	7 092	7 191	8 020	8 748	54 706
Итого долг жителей по ставке ремонт и содержание	1 621	-255	-497	367	261	-153	-32	1 312
Получено компенсаций по льготным категориям граждан по ставке ремонт и содержание от Администрации	49	84	71	0	0	0	0	204
Получено субсидия на ремонт подъездов	330	0	0	0	0	0	0	330
Израсходовано по ставке ремонт и содержание	7 971	8 173	7 693	9 362	7 321	7 236	9 341	57 097
Вернулось юридических услуг израсходованных ранее по ставке ремонт и содержание		222	257	0	0	0	0	479
Вернулось неустоек, пеней от жителей за минусом налога			318	88	44	211	225	881
Итого экономия / - перерасход по ставке	-78	192	836	-2 182	-86	995	-368	-690

Постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2023 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».	6,44	1 336 441,68	1 296 777,99	39 663,69
1.2. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	5,37	1 114 393,14	1 129 819,72	-15 426,58
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.	9,28	1 925 804,16	1 792 712,10	133 092,06
1.4. Расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества	7,23	1 500 384,06	3 098 006,93	-1 597 622,87
1.5. Управление МКД, ведение лицевого счета, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол.	9,84	2 042 016,48	1 844 702,08	197 314,40
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	179 168,87	223 423,81
1.7. Резервный фонд	1,9	394 291,80		394 291,80
Итого	42	8 715 924,00	9 341 187,69	-625 263,69

Детальный анализ расходов в 2023 году в разрезе каждого месяца, в руб.

Наименование статьи	Итого	январ.23	февр.23	мар.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сен.23	окт.23	ноя.23	дек.23
1.1 Уборка и благоустройство	1296778												
Дезинфекция, дезинсекция, дератизация	20880	5220		5220			5200			5200			
Списание материалов	200398	5205	42362	9572	34845	45048	1410	3939	1597	7976	8481	14963	25001
Уборка МОП и придомовой территории	1075500	87500	87500	113000	87500	87500	87500	87500	87500	87500	87500	87500	87500
1.2 Лифтовое хозяйство	1129820												
Обслуживание лифтов	1070420	79878	79878	79878	131100	87461	87461	87461	87461	87461	87461	87461	87461
Освидетельствование лифтов	54000									54000			
Страхование лифтов	5400											5400	
1.3 Внутридомовые инженерные системы	1792712												
Аварийно-диспетчерское обслуживание	939188	77839	77839	77839	77839	77839	77839	77839	77839	77839	79545	79545	79545
Обслуживание АСКУЭ	18000	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Обслуживание внутридомовых инженерных систем (ремонт и обслуживание ОДПУ, ремонтные работы по внутридомовым системам, сварочные работы)	322 340		42400				79940	112000		88000			
Обслуживание домофонов	176800	51400	11400	11400	11400	11400	11400	11400	11400	11400	11400	11400	11400
Обслуживание устройств пожарной защиты	177600	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800	14800
Списание материалов	158784	17512		8789		19320		14687	18500	12876	8500	21435	37165
1.4 Текущий ремонт МОП	3098007												
Плотник-снабженец	269781	22400	22400	22400	22400	22400	22400	22400	22400	22400	22727	22727	22727
Ремонтные работы МОП	1554960	237600	27000							534800		755560	
Списание материалов	1273266	143910	24296	3490		19681	69249	1375	477716	348238	29078	27145	129089
1.5. Управление МКД, ведение бухгалтерского учета, лицевых счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол.	1844702												
Страховые взносы	131430	10110	10110	10110	10110	10110	10110	10110	10110	10110	10110	10110	20220
Заработная плата	438100	33700	33700	33700	33700	33700	33700	33700	33700	33700	33700	33700	67400
Вознаграждение председателя	915172	76264	76264	76264	76264	76264	76264	76264	76264	76264	76264	76264	76264
Ведение лицевых счетов	360000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000

Наименование статьи	Итого	янв.23	фев.23	мар.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сен.23	окт.23	ноя.23	дек.23
1.6. Консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками. Услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы	179169												
Банковские комиссии/услуги	40818	3137	3255	5637	2990	3283	3137	2990	3283	3137	3137	3137	3697
Почтовые услуги	1946			254	345	144		429	256	97		163	258
Программное обеспечение	18737				9100					3200	6437		
Списание материалов	56668	6971	3796	1050	2862	450	1800	10080	2396	6771	5888	8657	5948
Страхование	50000								50000				
Услуги связи	11000	6000						3000	2000				
Итого	9341188	926606	588500	499683	546755	540900	608510	601474	1008723	1512068	516527	1291466	699976

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 2023 году достигнута экономия по данной статье в размере 40 тыс. руб.

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 образовался перерасход в размере 15 тыс. руб. из-за ремонта частотного преобразователя в грузовом лифте 1 го подъезда .

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 2023 году достигнута экономия в размере 133 тыс. руб.

По статье 1.4 «Отражены расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества», перерасход по ставке составил 1 596 тыс. руб. Перерасход связан с большим объемом выполненных работ по ремонту общедомовому имуществу.

По статье 1.5 отражены расходы, связанные с управлением многоквартирного дома аренда офисного помещения, ведение лицевого счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол. По данной статье в 2023 достигнута экономия в размере 197 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 223 тыс. руб.

Общий перерасход по ставке в 2023 году составил 625 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 доли 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, %
подъезд 4	795 434	41%
подъезд 1	496 289	26%
подъезд 3	324 480	17%
подъезд 2	220 361	11%
нежилые	86 578	5%
Общий итог	1 923 143	100%

На 31.12.2023 года 89 квартир из 285 не имели задолженность по жилищным и коммунальным услугам. Задолженность жителей на 31.12.2023 по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 282 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 в 2023 году, руб.

Вид начислений	Задолженность общая, руб.	Доля %
Водоотведение ОДН	47 547	2%
Коллективная антенна	24 067	1%
Подогрев ОДН	11 954	1%
Размещение вывесок на фасаде	14 824	1%
Содержание и ремонт жилого фонда	1 312 254	68%
ХВС для ГВС ОДН	2 802	0%
Холодное водоснабжение ОДН	25 743	1%
Электроэнергия ОДН	109 649	6%
Пени	374 304	19%
Итого	1 923 143	100%

Основные должники, руб.

Кв-ра/№	Сальдо на конец периода	%
Кв. 249	472 786,97	25%
Кв. 57	166 773,01	9%
Кв. 23	62 751,58	3%
Кв. 203	58 418,25	3%
Кв. 246	57 785,61	3%
н/п 7	55 543,97	3%
Кв. 9	54 843,74	3%

Кв-ра/№	Сальдо на конец периода	%
Кв. 264	39 012,62	2%
Кв. 216	37 402,64	2%
Кв. 4	36 723,03	2%
Кв. 129	28 969,02	2%
Кв. 240	25 120,67	1%
Кв. 168	23 769,65	1%
Кв. 169	20 296,35	1%
Кв. 29	19 092,44	1%
Кв. 92	17 894,41	1%
Кв. 275	15 794,01	1%
Кв. 165	14 398,25	1%
Кв. 204	14 368,04	1%
Кв. 273	14 247,53	1%
Кв. 33	13 846,53	1%
Кв. 86	12 754,52	1%
Кв. 166	11 509,46	1%
Кв. 267	11 278,65	1%
Кв. 252	11 216,64	1%
Кв. 55	10 910,18	1%
Кв. 71	10 856,19	1%
Кв. 171	10 818,54	1%
Прочие	593 960,29	31%
Итого	1 923 142,79	100%

В 2023 с должниками проведена претензионная работа, получены судебные приказы и переданы в службу судебных приставов. Долг по ставке «Содержание и ремонт» на конец года составил 1 312 тыс. руб. Собираемость услуг за ремонт и содержание в 2023 составляет 98%. Кредиторская задолженность ТСН по ставке ремонт и содержание на конец года 2023 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 2023 году было начислено жителям пеней в размере 203 121,9 руб., оплачено 259 755,83 руб.

10. Доходы, полученные от провайдеров в 2022.

Согласно Уставу ТСН вправе осуществлять деятельность, направленную на получение доходов. В 2023 году ТСН получило доходы от размещения оборудования провайдеров и рекламы.

Контрагенты	Задолженность на 01.01.2023, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Оплачено, тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.
Альтаген	36		34,5	1,5
Вл-Телеком+	4,5			4,5

Контрагенты	Задолженность на 01.01.2023, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Оплачено, тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.
Уфанет		36	33	3
Искра Телеком	13,5	54	63	4,5
Цифра Один	34	36	66	4
Вымпел-Коммуникации	63	54		117
Инфо град	0	12	12	0
МГТС	4,5	18	18	4,5
АНТ сети*		18	18	0
Живая вода		60	60	
Размещение рекламы на фасаде	6	48	39	14,8
Итого	197,5	300	343,6	153,8

*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 2023 году составили 343,6 тыс. руб.

Направлено средств на нужды дома в 2023 году на обслуживание видеонаблюдения 217 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 поступления и расходования денежных средств по специальному счету капитальногоремонта в 2023 году, руб.

Месяц/год	Наименование	Сумма
31.12.2018	Остаток денежных средств	3 601 931,07
31.12.2019	Остаток денежных средств	4 645 502,64
31.12.2020	Остаток денежных средств	6 953 734,01
31.12.2021	Остаток денежных средств	8 975 475,1
31.12.2022	Остаток денежных средств	9 927 236,51
Январь 2023	Получены % по депозиту	479 569,66
	Поступление от жителей	168 541,28
Февраль 2023	Оплата работ по КР	-177 238,99
	Поступление от жителей	189 793,34
Март 2023	Оплата работ по замене электропроводки в машинном отделении и шахте лифтов в 1м и 2м подъездах	-118 018,99
	Поступление от жителей	269 777,01
Апрель 2023	Поступление от жителей	200 342,26
Май 2023	Оплата работ по замене дверей на первых этажах	-138 180
	Оплата работ по замене электропроводки в машинном отделении и шахте лифтов 1м и 2м подъездах	-275 377,65
	Поступление от жителей	216 088,13
Июнь 2023	Поступление от жителей	261 196,38
Июль 2023	Получены % по депозиту	114 042,74
	Поступление от жителей	257 357,56
Август 2023	Окончательная оплата за работы по замене электропроводки в машинном отделении и шахте лифтов 1м и 2м подъездах	-275 377,65
	Получены % по депозиту	20 234,52
	Поступление от жителей	202 504,23
Сентябрь 2023	Получены % по депозиту	35 363,15
	Поступление от жителей	251 758,28
Октябрь 2023	Поступление от жителей	301 347,18
Ноябрь 2023	Оплата работ по замене дверей на первых этажах	-186 200
	Оплата работ по герметизации межпанельных швов	-178 000
	Поступление от жителей	254 973,12
Декабрь 2023	Поступление от жителей	344 790,39
31.12.2023	Остаток денежных средств	12 146 522,46

Остаток денежных средств на специальном счете на 31.12.2023 составляет 12 146 522,46 руб. Получено в 2023 году от жителей 2 918 468,19 руб. Получено в 2023 году процентов от размещения средств фонда капитального ремонта на депозите 649 210,07 руб. Потрачено из средств капитального ремонта в 2023 году 1 348 393,28 руб.

Общая задолженность жителей за капитальный ремонт на 31.12.2023 составляет 1 302 429,56 руб. 1 315 590,72 руб. Задолженность жителей по сравнению с 2022 годом увеличилась на 13 161,16 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 обращается 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 2016-2023 гг. оплачено жителями 98% расходов предусмотренной сметой на ремонт и содержание. По состоянию на 31.12.2023 году долг жителей по ставке ремонт и содержание составляет 1 312 254,12 руб. По сравнению с предыдущим годом задолженность уменьшилась на 225 486,53 руб.

В 2023 г. помимо обязательных работ были выполнены следующие работы:

- ремонт на первых этажах (3, 4 подъезды) замена почтовых ящиков (3й подъезд);
- ремонт входных групп на улице (1,2,3,4 подъезды);
- ремонт на этажах в объеме 4-х этажей;
- замена на первых этажах наружных и внутренних дверей в каждом подъезде.
- велась претензионная работа и отстаивание интересов собственников перед РСО в суде, а также по взысканию задолженности за ЖКУ.

На 2024 г. в планах у товарищества помимо обязательных работ провести следующие необходимые работы:

- ремонт на первых этажах (1 и 2 подъезды), замена почтовых ящиков (1,2,4 подъезды);
- ремонт на этажах (в объеме не менее 3-х этажей)
- ремонт фасадной части (3 й и 4й 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.