

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

ЗА 2021 ГОД

**К годовому общему собранию
ТСН «ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 68»
В 2022 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 2021 году	5
4. О договорах с ресурсоснабжающими организациями	5
5. О Договорах с подрядными организациями на выполнение работ	10
6. Правовая работа ТСН «ТСН Чистяковой 68». Информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68»	11
7. Хозяйственная деятельность ТСН «ТСН Чистяковой 68» и исполнение сметы расходов и доходов поэтапный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2020г.	12
8. Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН «ТСН Чистяковой 68»	17
9. Информация о начисленных и оплаченных пенях	19
10. Доходы полученные от провайдеров в 2020	19
11. Специальный счет капитального ремонта	20
12. Общие выводы и предложения	21

Общие сведения:

1. Фирменное наименование управляющей организации:

Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68»

2. Фамилия, имя и отчество руководителя:

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

3. Реквизиты свидетельства о государственной регистрации:

ИНН 5032257248,

КПП 503201001,

ОГРН 1165032059983

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №22 по Московской области

4. Расчетный счет ТСН

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

5. Юридический адрес:

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

6. Адрес фактического местонахождения:

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

Часы работы офиса:

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

7. Аварийно-диспетчерская служба

8 (925) 488 33 35

8(495) 669 00 19

8 (916) 537 23 87

8. Электронная почта и сайт в сети Интернет:

tsn.dom68@yandex.ru

www.tsn68.ru

<https://vk.com/tsn.dom68>

1. Органы управления и контроля ТСН

Члены Правления товарищества:

Лаговская Елена Анатольевна
Иванова Марина Владимировна
Талызина Оксана Владимировна
Рыжова Наталия Геннадьевна
Головотюк Сергей Владимирович
Стрыгина Ирина Валентиновна
Сурунин Александр Геннадьевич
Попова Виктория Викторовна
Блинкова Виктория Вадимовна

Председатель Правления товарищества:

Талызина Оксана Владимировна

Члены ревизионной комиссии товарищества:

Петрова Марина Вячеславовна
Орлова Мария Васильевна

2. Информация о собраниях собственников

В период с 22.09.2021 по 05.12.2021 проведено общее собрание собственников, в котором приняло участие 76,3% всех собственников дома. Протокол размещен на сайте ТСН. На собрании предлагалось решить следующие основные вопросы:

- Вопрос 2. Об энергоснабжении и направлении части средств фонда капитального ремонта на герметизацию наружных межпанельных швов.
 - Вопрос 3. Об энергоснабжении и направлении части средств фонда капитального ремонта на замену дверей.
 - Вопрос 4. О заключении договора на техническое обслуживание домофонной системы
 - Вопрос 5. Об установлении платы за размещение телекоммуникационного оборудования провайдерам
- По вопросу 2, 3, 5 приняты положительные решения.

В период с 11.10.2021 по 05.12.2021 проведено общее собрание собственников, в котором приняло участие 72,1%. На собрании предлагалось решить следующие основные вопросы:

- Вопрос 2. О направлении части средств фонда капитального ремонта на ремонт лифтового оборудования

По данному вопросу принято положительное решение

В 2021 году состоялось годовое собрание членов товарищества, на котором была утверждена ставка содержание и ремонт на 2022 г., утвержден годовой отчет и отчет ревизионной комиссии.

3. Информация о заседаниях Правления в 2021 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 2021 году правлением ТСН принимались решения по определению состава работ, произведенных в 2021. 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», АО «Мосэнергосбыт».

**Тарифы на коммунальные услуги,
применяемые при расчетах с населением в 2020-2021 году**

№ п/п	Наименование услуги	Период действия	Тариф (с учетом НДС)	
1.	Отопление	01.01.2021 С 01.07.2021	2215,24 руб./Гал 2190 руб./Ггал	
2.	Горячая вода (подогрев и холодная вода)	С 01.01.2021 С 01.07.2021	175,94 руб. за куб 176,15 руб. за куб.	
3.	Холодная вода	с 01.11.2020 с 01.07.2021	руб./куб. м. 32,39 34,24	Норматив куб. м./чел. в месяц 4,33 ОДН 0,006 куб.м./кв.м.
4.	Водоотведение	с 01.10.2020 01.07.2021	34,31 35,89	7,56 с 01.11.2020
5.	Электроэнергия, в т.ч. ОДН	По 01.07.2020 С 01.07.2021	Дневной период Т1(07.00-23.00) Ночной период Т2(23.00-07.00) По показаниям общедомовых приборов учета	4,61 руб./кВт*час 1,76 руб./кВт*час 4,93 руб./кВт*час 1,91 руб./кВт*час
6.	Вывоз мусора	До 01.07.2021 С 01.07.2021	Расчеты жителями производятся по нормативу исходя из 9,02 за м2 9,23476	

Задолженность ТСН перед РСО, тыс. руб.

Наименование РСО	По данным РСО задолженность ТСН на 31.12.2021	По данным ТСН задолженность перед РСО 31.12.2021	Разница
АО «Одинцовский водоканал»	703,5	337,8	-350,4
АО «МЭС»	237,7	47,4	-190,3
АО «ГТС»*	1292	967	-325
ООО «Русский Региональный оператор»	-	-	-
АО «Одинцовская Теплосеть»	2,4	0	-2,4
Итого	2235,6	1352,2	-883,4

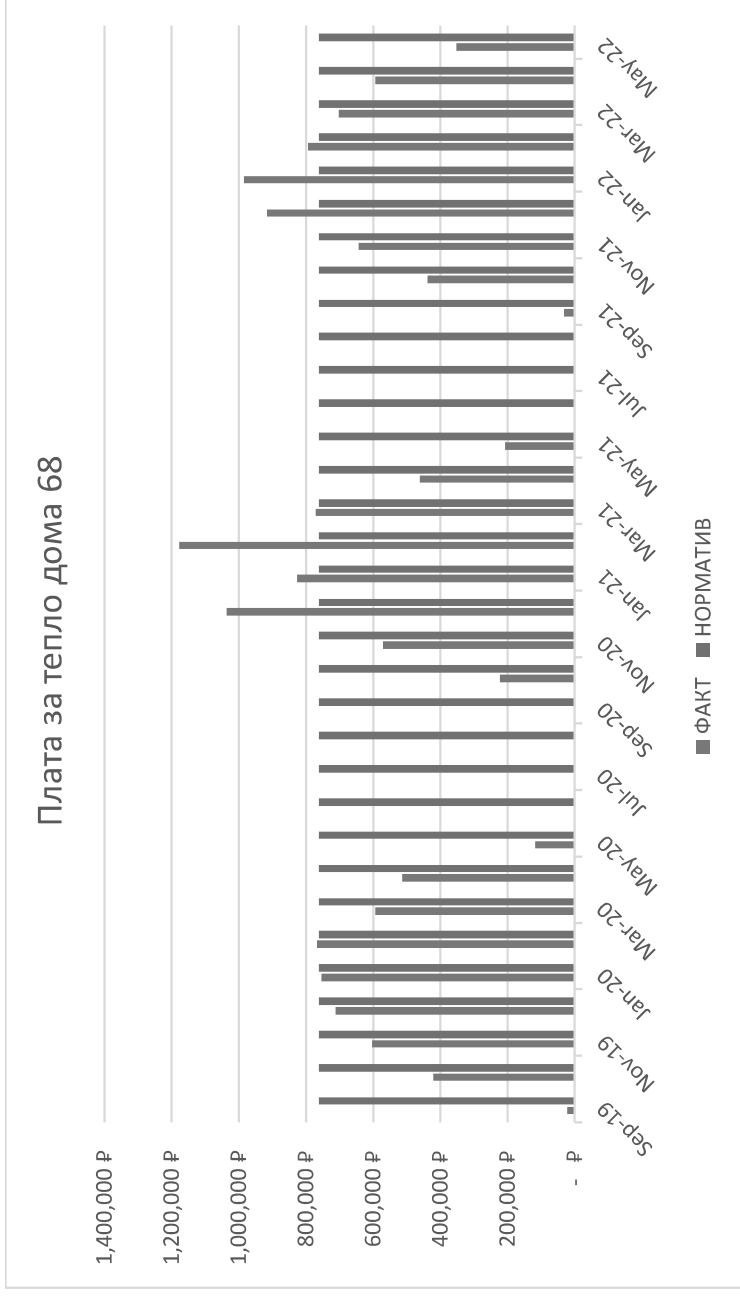
С ресурсоснабжающими организациями постоянно возникают разногласия по начислениям, данные разногласия рассматриваются в судах. ТСН «ТСН Чистяковой 68» борется за справедливые начисления за потребленные ресурсы. Информация о судебных процессах, стороной которых являлось ТСН «ТСН Чистяковой 68» в разделе 6.

Сравнительный анализ платы за отопление в 2019-2020 гг., в руб.

Период	Стоимость отопления на м2 в год	Стоимость отопления в год 37,1м2	Стоимость отопления в год 58,5м2	Стоимость отопления в год 76,5м2	Стоимость отопления в год99,5м2
По нормативу за год	3965	552,72*	20 5515,912*	32 334,12*	42 283,08*
Отопительный сезон 2019	2246	313	11 625,58	17 422,71	23 689,87
Отопительный сезон 2020	1986	279,08	10 353	15 516,75	21 098,31
Отопительный сезон 2021	2374	317,013	11 761,19	18 545,27	24 251,5
					54 995,64*
					31 179,12
					27 768,28
					31 542,8

*для расчета платы по нормативу использовался средний тариф за 2019-2020 гг. 2303 руб. за 1 гКал.

В 2021 тариф на отопление 1290 за 1 гКал



Таким образом, мы видим, что в результате введения теплосчетчика плата за отопление значительно уменьшилась по сравнению с предыдущими периодами. Кроме того, мы видим, что проводимые мероприятия по улучшению циркуляции в доме приводят к уменьшению потребляемых домов Гкал.

1. ОАО «Одинцовская Теплосеть»

С 01.04.2020 гарантирующим поставщиком по холодному, горячему водоснабжению, отоплению является ОАО «Одинцовская теплосеть».

Расчет 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 01.11.2016г. 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 соответствует фактическому потреблению жителей. В выставленных счетах присутствует объем нежилых помещений, который полностью должен исключаться из объема жителей см.Раздел 6..

3. ООО «Русский 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 «Русским 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 «Русский Региональный оператор» производит расчет платы за вывоз мусора не исходя из фактического объема, а по нормативу до 01.07.2021 в размере 9,02 руб. за м2, а с 01.07.2021 - 9,23476 руб. за м2. О Договорах с подрядными организациями на выполнение работ оказание услуг

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 2020 году включая уборку офиса, составляет 25 130. руб. в месяц. Стоимость работ по уборке придомовой территории в летнее и зимнее время в 2021 году составляло 28 400 руб.

Обслуживание лифтового хозяйства. С ООО «Лифтек-МГрупп» заключен договор № 32 от 01.11.2016г. 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 2021 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. За лицензию и отправку электронной отчетности 11,7 тыс.руб. Ведение бухгалтерского и налогового учета (лицевые счета, системный администратор) осуществляется по договору с ИП Гуляев А.М. стоимость услуги по договору составляет 30 000 руб. Общую бухгалтерию ведет штатный бухгалтер с заработной платой 17 300 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 2021 вместе с комиссиями потрачено 35 801,57 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 50 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, готовятся документация, привлекаются юристы. Значительное количество судебной работы приводит к существенным временным затратам. ТСН в дальнейшем при возможности с контрагентов взыскивает понесенные издержки на оплату юристов и прочих судебных расходов. Переход на прямые договоры РСО и жителей во многом сократил количество судебных разбирательств. В 2021 году было три судебных процесса со сторонними организациями. В таблице ниже представлена подробная информация о судебных делах, в которых ТСН выступал истцом или ответчиком в 2021 годах.

№ п/п	Дата/№ дела	Судья/суд/лица	Суть требований /Результат
1. Судебные разбирательства с АО «Городские Теплосистемы» и ООО «КИА ФИНАНС»			
1	Дело № А41-8353/2020 от 23.03.2020	Заявление ООО "КИА ФИНАНС" о замене истца (взыскателя) в порядке процессуального правопреемства по делу №А41-8353/20 где Истец АО «Городские Теплосистемы»	АО "ГТС" обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ТСН "ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 68" о взыскании задолженности по договору теплоснабжения № 04-01/274-ОД от 31.10.2016 за период июнь-декабрь 2018 г., январь-апрель 2019 г. в размере 5 585 912, 81 руб., пени в размере 967 031, 15 руб. Судом было принято решение взыскать с ТСН "ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 68" в пользу АО "ГТС" неустойку в размере 967 031,15 руб. за просрочку оплаты задолженности за тепловую энергию за период июнь – декабрь 2018 г., январь– апрель 2019 г. в сумме 325 338, 48 руб., в удовлетворении остальной части исковых требований отказать 23.12.2021 было рассмотрено заявление ООО "КИА ФИНАНС" о процессуальном правопреемстве по делу №А41- 8353/20. Судом было принято решение произвести замену взыскателя (истца) по делу №А41-8353/20 –с АО «ГТС» на его правопреемника – ООО "КИА ФИНАНС" на сумму 1 292 369 руб. 63 коп. ТСН «ТСН Чистяковой 68» не согласившись с решением суда первой инстанции, обратилось в апелляционный суд. Результатом рассмотрения Арбитражным судом Московской области 03.03.2022 определено изменить решение суда первой инстанции в части суммы, подлежащей взысканию на сумму 967 031,15 руб. Взыскание произвести в адрес приемника ООО "КИА ФИНАНС"
2. Судебные разбирательства с ПАО «Мосэнергосбыт»			

1	Дело № А40-127438/2-1-87-703 от 21.06.2021	Истец: ПАО «Мосэнергосбыт» Ответчик: ТСН «ТСНЧистяковой 68»	О взыскание задолженности по договору от 01.11.2016 №87855015 в размере 73 461 руб. 28 коп. 25.03.2022 судом первой инстанции было вынесено решение иск удовлетворить. ТСН «ТСН Чистяковой 68» готовит материалы для обжалования решения суда.
2.	А40-206079/2-1-162-1390 от 29.09.2021	Истец: ПАО «Мосэнергосбыт» Ответчик: ТСН «ТСНЧистяковой 68»	О взыскание задолженности по договору от 01.11.2016 №87855015 в размере 90 635 руб. 01 коп. Решение по делу в настоящее время не принято

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

Отчет о целевых поступлениях/доходы и целевых расходах за 2016-2021 г, в тыс. руб.

Наименование статьи	2016-2017	2018	2019	2020	2021	Итого
Начислено жителям по ставке ремонт и содержание	9 135	7 804	7 392	7 459	7 452	39 242
Получено от жителей по ставке ремонт и содержание	7 514	8 059	7 889	7 092	7 191	37 745
Итого долг жителей по ставке ремонт и содержание	1 621	-255	-497	367	261	1 497
Получено компенсаций по льготным категориям граждан по ставке ремонт и содержание от Администрации	49	84	71	0	0	204
Получено субсидия на ремонт подъездов	330	0	0	0	0	330
Израсходовано по ставке ремонт и содержание	7 971	8 173	7 693	9 362	7 321	40 520
Вернулось юрид.услуг израсходованных ранее по ставке ремонт и содержание		222	257	0	0	479
Вернулось неустоек, пеней от жителей			332	93,7	47	473
Итого экономия/-перерасход по ставке	-78	192	856	-2 176	-83	-1 290

Постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 68» в 2021 г. в руб.

Наименование статей расхода	Ставка, м2	Расходы за 2021г. по смете	Израсход. в 2021 г.	-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), дезинсекция (борьба с насекомыми). Вывоз и утилизация мусора.	4,44	921 413	766 707	154 706,19
1.2. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	5,37	1 114 412	1 106 228	8 183,96
1.3. Обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, несущих ограждающих конструкций, крыши, расходы на инвентарь и хозяйственные нужды, приобретение ОС, содержание и ремонт. Аварийно-диспетчерская служба, обслуживание домофонов, систем охраны и видеонаблюдения, обслуживание устройств автоматизированной пожарной защиты	8,58	1 780 568	2 205 298	-424 730
1.4. Расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества	4,23	877 833	1 429 015	-551 182
1.5. Управление МКД, в том числе аренда офисного помещения, ведение лицевых счетов, выставление платежных документов, работа с заявлениями, паспортный стол	9,45	1 961 115	1 554 050	407 065,88
1.6. Консультационные услуги, расходы на юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками. Бухгалтерского учета, услуги банка, программное обеспечение, связь и другие прочие расходы	1,94	402 599	260 038	142 561
1.7. Резервный фонд	1,9	394 298		394 298,36
Итого	35,91	7 452 238,88	7 321 334,62	130 904,26

Детальный анализ расходов в 2021 году в разрезе каждого месяца, в руб.

Наименование статьи	Итого	январь.21	февраль.21	март.21	апрель.21	май.21	июнь.21	июль.21	август.21	сентябрь.21	октябрь.21	ноябрь.21	декабрь.21
1.1.Уборка и благоустройство	766 707												
Изготовление адресных вывесок	20 000						20 000						
Материалы	104 347	5 270	5 791	7 506	24 768	14 665	6 260	1 248	4 709	27 178	205		6 747
Уборка МОП	301 560	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130	25 130
Уборка придомовой территории	340 800	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400	28 400
1.2.Лифтовое хозяйство	1 106 228												
Обслуживание лифтов	1 103 528	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	87 461	141 461	87 461	87 461	87 461
Страхование лифтов	2 700											2 700	
1.3 Внутридомовые инженерные системы	2 327 198												
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	331 620							152 420					64 200
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
Ремонтные работы по внутридомовым системам	130 540							65 270	65 270				
Сварочные работы	170 000		50 000				120 000						
Материалы	565 367	39 588	5 086	34 960	6 807	305 050	6 543	6 823	123 860	8 190			28 461
1.4 Текущий ремонт МОП	1 422 115												
Герметизация межпанельных швов	30 600	10 350							20 250				
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	426 000	265 000			63 000	63 000	63 000			35 000			
Материалы	689 815	29 779	7 939	225 713	113 134	5 688	102 161	31 460	102 355		12 084		59 502

Наименование статьи	Итого	январь.21	февраль.21	март.21	апрель.21	май.21	июнь.21	июль.21	август.21	сентябрь.21	октябрь.21	ноябрь.21	декабрь.21
Спецодежда	6 900	6 900											
1.5 Управленческие расходы	1 554 050												
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
Вознаграждение председателя	786 902	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575	65 575
Паспортный стол	137 568												
Заработная плата	104 400	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700
Страховые взносы	33 168	7 233	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358	2 358
Бухгалтерия	269 580												
Заработная плата	207 600	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300	17 300
Страховые взносы	61 980	10 408	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688	4 688
1.6 Консультационные расходы	260 038												
Банковские комиссии/услуги	35 802	2 916	150	7 060	2 981	2 690	2 916	2 803	2 690	2 916	2 958	2 803	2 918
Консультационные услуги/прочие расходы	115 910	910		115 000									
Почтовые услуги	2 785		71	1 316	350			148	74	297	212	318	
Програмное обеспечение	11 737				6 800						4 937		
Материалы	46 304	2 050	6 049	10 641	2 212	1 992	200	7 405	4 251	2 124	6 810		2 571
Услуги связи	22 500	1 000	2 000		1 000	4 000		2 000	3 000		3 000	4 500	2 000
Пошлины	25 000												25 000

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 2021 году достигнута экономия в размере 154,7 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 достигнута экономия 8 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 2021 году перерасход в размере 424 730 руб. за счет того, что в 2021 году проводились работы по установке балансировочных кранов на каждый стояк, а также работы по уменьшению длины трассы отопления.

По статье 1.4 «Отражены расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества». В 2021 году были проведены работы по ремонту черных лестниц каждого подъезда, ремонтные работы прилифтовых холлах. Перерасход по ставке составил 551 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 2020 достигнута экономия в размере 407 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 143 тыс. руб. Экономия достигнута из-за сокращения расходов по аренде офиса, из-за снижения количества судебных процессов с ресурсоснабжающими организациями и с жителями в 2021 г.

**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, %
1 подъезд	557 247,4	24%
2 подъезд	275 350,88	12%
3 подъезд	627 790	27%
4 подъезд	790 296,59	34%
Нежилые	57 859	3%
Общий итог	2 308 543,87	100%

На 31.12.2021 года 185 квартир из 285 не имели задолженность по жилищным и коммунальным услугам. Задолженность жителей на 31.12.2021 по сравнению с прошлым годом выросла на 430 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	60 307	3
Коллективная антенна	18 682	1
Подогрев	13 246	1
Размещение рекламы на фасаде	9 030	0
Содержание и ремонт жилого фонда	1 497 000	65
отопление, ХВС, ГВС взнос на ОДПУ	193 574	8
ХВС для ГВС	3 269	0

Холодное водоснабжение	32 790	1
Электроэнергия	117 563	5
Пени	363 084	16
Итого	2 308 543	100

Основные должники

№ квартиры	Сумма, руб.	Доля, %
Кв. 186	327 558,50	14%
Кв. 249	278 222,06	12%
Кв. 57	171 231,59	7%
Кв. 42	141 309,24	6%
Кв. 240	93 920,72	4%
Кв. 267	68 450,45	3%
Кв. 270	63 290,87	3%
Кв. 129	62 082,45	3%
Кв. 9	45 055,76	2%
Кв. 97	44 024,35	2%
Кв. 181	35 703,43	2%
Кв. 169	31 610,35	1%
Кв. 273	31 247,12	1%
Кв. 33	28 821,89	1%
Кв. 180	25 220,84	1%
н/п 7	24 992,70	1%
Кв. 36	23 311,78	1%
Кв. 217	21 273,32	1%
Кв. 190	18 505,23	1%
Кв. 23	18 484,21	1%
Кв. 152	18 475,99	1%
Кв. 28	18 336,69	1%
Кв. 53	17 992,47	1%
Кв. 239	14 330,10	1%
Кв. 92	13 801,28	1%
Кв. 171	13 721,10	1%
н/п 6	11 913,15	1%
Кв. 55	10 798,22	0%
Прочие	634 857,58	28%
Итого	2 308 543,44	100%

В связи с Covid 19 претензионная работа по взысканию задолженности в судебном порядке не велась. В 2022 будет проведена инвентаризация задолженности и взыскание в судебном порядке. Протоколом Правления №9 от 01.08.2017 принято решение о вводе частичного ограничения на ЖКУ собственникам с задолженностью более 3-х месяцев, и полного приостановления ЖКУ с задолженностью более 6 месяцев.

Долг по ставке «Содержание и ремонт» на конец года составил 1 497 тыс. руб. Собираемость услуг за ремонт и содержание составляет 96%. Кредиторская задолженность ТСН по ставке ремонт и содержание на конец года 2021 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 2021 году было начислено 363 тыс. руб., оплачено 47 тыс. руб.

10. Доходы, полученные от провайдеров в 2021

Согласно Уставу ТСН вправе осуществлять деятельность, направленную на получение доходов. В 2019 году ТСН получило доходы от размещения оборудования провайдеров и рекламы.

№ п/п	Контрагенты	Кол-во размещен. оборудования	Задолженность на 01.01.2021, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Оплачено, тыс. руб.	Задолженность на 31.12.2021, тыс. руб.
1	Альгаген (Эко-телеком)	2	1,5	18	13,5	6
2	Вл-Телеком	2	1,5	18	18	1,5
3	Искра Телеком (севен скай)	4	4,5	18	21	1,5
4	Цифра Один	2	14	12	0	26
5	Билайн	3	9	18	18	9
6	Инфо град (рекламные доски перед подъездами)	4	3	12	12	3
7	МГТС	оптика	4,5	18	18	4,5
8	АНТ сети	оптика	Взаимозачет (производят снятие показаний по потреблению эл. счетчиков по всему дому)			
9	Живая вода	1	0	52	42	10
	Живая вода благоворит.			30	30	0
10	Размещение рекламы на фасаде	3	5	36	31,970	9,03
Итого			43	232	204,47	70,05

Стоимость размещения оборудования провайдеров за один ящик составляет 500 руб. Кроме того, провайдеры компенсируют затраты по потреблению электричества, а живая вода еще и за потребленную воду. Со всеми провайдерами заключены договоры. Доходы от сдачи в аренду общедомового имущества в 2021 году составили 204,47 руб. Направлено средств на нужды дома в 2021 году 441,89 руб. (приобретение ИБП, установка и приобретение обзорных камер на крыше, на чердаке, черных лестницах, столбах в т.ч. камер для фиксации номеров, регистраторов в замен вышедших из строя и пр.оборудования).

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 1 668 971,6 руб., в 2020г. 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 являясь 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 получил 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 saldo по каждой квартире. При этом несет ответственность за недостоверность или неполноту переданных данных.

Динамика расходования денежных средств со специального счет капитального ремонта в 2021 году, руб.

Год	Сумма	Примечание
2018	3 601 931,07	Остаток денежных средств на 31.12.2018
2019	1 043 571,57	Остаток денежных средств на 31.12.2019
2020	2 308 231,37	Остаток денежных средств на 31.12.2020
Янв.	111 280,96	Поступление от жителей
Фев.	189 605,68	Поступление от жителей

Год	Сумма	Примечание
Март	158 023,75	Поступление от жителей
март	-10 000	Возврат ошибочно перечисленных средств кв.181 по заявлению
Апр.	185 938,64	Поступление от жителей
Май	187 678,76	Поступление от жителей
Июнь	151 726,69	Поступление от жителей
Июнь	102 748,6	Получены проценты за размещение средств кап.ремонта на депозите
Июль	133 055,69	Поступление от жителей
Авг.	180 415,16	Поступление от жителей
Сент.	129 607,45	Поступление от жителей
Окт.	186 200,78	Поступление от жителей
Нояб.	205 752,99	Поступление от жителей
Декаб.	204 950,13	Поступление от жителей
декабрь	-95 244,05	Выплата авансового платежа за кап.ремонт двух лифтов
Итого	8 975 475,24	Остаток денежных средств на счете по состоянию на 31.12.2021

В 2021 году был направлен аванс за работы по ремонту двух лифтов. Остаток денежных средств на специальном счете на 31.12.2021 8 975 47524 руб. Общая задолженность жителей за капитальный ремонт на 31.12.2021 составляет 1 302 907,85 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.

Оплачено жителями в 2021 г. только 96% расходов предусмотренной сметой на ремонт и содержание, таким образом, по состоянию на 31.12.2021 году долг жителей по ставке ремонт и содержание и ремонт составляет 1 497 тыс. руб. по сравнению с предыдущим годом задолженность увеличилась на 17,6%. Проблема неплатежей продолжает оказывать негативное влияние на возможности ТСН по содержанию дома.

Возможности ТСН по-прежнему сильно ограничены, тариф, заложенный в ставку рассчитан на 100% оплат. Инфляция в 2016 составляла 5,38%, в 2017 - 2,52%, в 2018 - 4,27%, в 2019 - 3,05%, в 2020-4,9%, в 2021 – 8,39%.

Таким образом, с учетом инфляции ставка ремонт и содержание должна составлять 44,92 руб.

В 2021 г. были выполнены следующие работы:

Вид работ	Отметка о выполнении/не выполнении с указанием причин
Текущий ремонт общего имущества собственников дома окраска полов на черной лестнице в прилифтовых холлах, общих балконов	Выполнены в запланированном размере
Продолжение работ по устройству камер по периметру дома	В рамках бюджета были установлены IP камеры на чердаках, черной лестнице, крыше и вокруг дома
Герметизация межпанельных швов	По заявкам жителей
Установка балансировочных клапанов на каждый стояк 64 шт.	Выполнено
Сварочные работы на лежаках отопления (сокращение длины трассы и избавление от лишних углов)	Выполнено
Ведение претензионной работы и отстаивание интересов собственников перед РСО в суде.	Выполнены в запланированном размере

На 2022 г в планах у товарищества помимо обязательных работ провести следующие необходимые работы:

Наименование и вид работ	Примечание
Текущий ремонт общего имущества собственников дома ремонт ступенек на крылечках	
Герметизация межпанельных швов	По решению, принятом на ОСС
Замена дверей, выходящие на переходные балконы	По решению, принятом на ОСС
Ведение претензионной работы отстаивание интересов собственников перед РСО в суде.	