

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 67»
ОГРН 1225000053794 ИНН/КПП 5032341482/503201001
143001, Московская обл., Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 67
Тел.: +7 (903) 106-50-17, e-mail: info.tsn67@mail.ru

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «ТСН Чистяковой 67»
за период с 01.08.2022г. по 31.12.2022г.

Общие сведения:

Полное наименование Товарищества на русском языке - Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 67».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке - ТСН «ТСН Чистяковой 67».

2. Фамилия, имя и отчество руководителя:

Председатель правления Андреева Евгения Валерьевна, тел. +7 903 106 50 17

3. Реквизиты свидетельства о государственной регистрации:

ИНН 5032341482

КПП 503201001

ОГРН 1225000053794

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области

4. Расчетный счет ТСН

Р/с 40703810140000007011 в ПАО Сбербанк, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

5. Юридический адрес: 143001, Московская обл., Одинцовский г.о, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 67, кв. 49

6. Адрес фактического местонахождения: 143001, Московская обл., Одинцовский г.о, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 67, кв. 49

7. Аварийно-диспетчерская служба: +7 909 917 61 92

8. Электронная почта и сайт в сети Интернет: <https://chist67.housev.ru/>; info.tsn67@mail.ru

Органы управления и контроля ТСН

Члены Правления товарищества:

- Гречнев Владимир Анатольевич;

- Киба Николай Валерьевич;

- Андреева Евгения Валерьевна;

- Гранкин Эдуард Николаевич;

- Новиков Роман Николаевич;

- Феоктистов Алексей Сергеевич.

Председатель Правления товарищества:

Андреева Евгения Валерьевна.

Члены ревизионной комиссии товарищества:

- Ожерельева Зоя Викторовна;

- Маринчук Наталья Васильевна;

- Илюхина Влада Игоревна.

Предметом уставной деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ТСН получает ежемесячно целевые поступления от жителей на содержание и ремонт дома, а также согласно Уставу ТСН вправе осуществлять деятельность, направленную на получение доходов, в т.ч. от сдачи в аренду общедомового имущества. Поступления по ставке содержание и ремонт рассчитываются исходя из планируемых расходов на обслуживание дома в месяц, которые распределяются на всех собственников жилых/нежилых помещений.

С 01.08.2022 ГОДА В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОМФОРТНОГО И БЕЗОПАСНОГО ПРОЖИВАНИЯ БЫЛИ ЗАКЛЮЧЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ДОГОВОРЫ:

1. РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПОСТАВЩИКИ УСЛУГ

1.1. АО «Одинцовская теплосеть»

Договор поставки тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения и содержания общего имущества № 2375 от 01.11.2022г. Расторгнут 01.12.2022г. в связи с назначением единой теплоснабжающей организацией ООО «Теплосервис-М». Расчет производится по показаниям ИПУ и нормативам. Перерасчет ГВС на ОДН произведен в 1 квартале 2023г.

Единый договор №237501 холодного водоснабжения и водоотведения от 01.11.2022г. (ХВС на нужды ГВС и ХВС на ОДН). Расчет производится по показаниям ИПУ и нормативам. Перерасчет по ХВС на ОДН произведен в 1 квартале 2023г.

1.2. АО «Мосэнергосбыт»

Договор энергоснабжения с исполнителем коммунальных услуг и (или) обязанности по содержанию общего имущества №40612415 от 01.08.2022г. Расчет производится по нормативам. Перерасчет произведен в 1 квартале 2023г.

1.3. ООО «Адисофт»

Договор № ЭСС-20220921-01 от 01.09.2022г. об обслуживании инженерных сооружений и системы коллективного телевидения. Стоимость услуги – 95,00 руб./месяц за 1 пользователя. На 01.12.2022г. подключено 88 пользователей.

2. ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ.

2.1. ООО «СП «ЛИФТЕК»

2.2. ООО «Русь ЭО»

Договор №20/26 от 14.09.2022г. по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011. Стоимость договора – 52 441.20 руб./год.

2.3. ПАО СК «Росгосстрах»

Лифты застрахованы на сумму 10 (десять) миллионов рублей. Стоимость страховки 2300.00 руб./ год.

2.4. ООО «АНТ сети»

Договор № ЭСС-20220801-01 от 01.08.2022г. о сотрудничестве по эксплуатации средств связи и сооружений связи от 01.08.2022г. Сбор показаний и обслуживание системы АСКУЭ. Стоимость договора – 1 500.00 руб. / месяц (взаимозачет).

2.5. МКУ МФЦ

Договор № 443-2022-УК на возмездное оказание услуг от 01.09.2022г. Стоимость – 6 299.68 руб./месяц.

2.6. АО «УФАНЕТ» (Умный дом)

Договор № DF00000033 от 01.08.2022г. Стоимость договора – 8 400.00 руб./месяц.

Бухгалтерские услуги

2.8. ООО «Компания «ТЕНЗОР»

Права пользования «web-система СБИС» (ЭДО) – 5 400.00 руб.

2.9. ООО «Внедрческий центр»

Предоставление доступа к сервису Аренда 1С. 429,00 руб. за период с 18.08.2022 по 30.08.2022г.

Договор №Ц22-007636 от 04.08.2022. Доступ к сервису Аренда 1С – 950.00 руб./месяц

Банковское обслуживание**2.10. ПАО «Сбербанк»**

Договор РКО №40703810140000007011 от 08.08.2022г. Комиссия за услугу "Организация обслуживания не банковскими сервисами" в рамках пакета услуг Набирая обороты - 1290.00 руб./месяц, комиссия в другие банки за ПП/ПТ.

Административно-техническое обслуживание дома**2.11 ИП Гуляев.** Договор №67-АТО от 01.08.2022г. Стоимость договора согласно Актам выполненных работ.**2.12. ООО "СП-Проект".** Договор №67-АТО/1 от 01.09.2022г. Стоимость договора согласно Акту выполненных работ.**2.13. ИП Гопаненко.** Договор №67-АТО/2 от 01.10.2022г. Стоимость договора согласно Акту выполненных работ.**2.14. ИП Гопаненко.** Договор №67-АТО/3 от 01.11.2022г. Стоимость договора согласно Акту выполненных работ.**3. ПРОВАЙДЕРЫ****3.1. АО «УФАНЕТ» (ВЛ-Телеком).** Договор № 1144/РО-22 от 01.08.2022г. Стоимость - 100.00 руб./месяц.**3.2. АО МГТС.** Договор №D220927445-21 от 12.12.2022. Стоимость договора - 1500.00 руб./месяц.**3.3. АО "Искра Телеком" (Севен скай).** Договор об оказании услуг от 01.08.2022г. Стоимость договора - 1500.00 руб./месяц**4. РЕКЛАМА****4.1. ИП Алтухова (Лифтмедиа).** Договор №01/08/22 от 01.08.2022г. Стоимость договора - 4000.00 руб./месяц**4.2. ООО "Инфоград".** Соглашение №4.1 от 29.07.2022г. Стоимость соглашения - 1200.00 руб./месяц**4.3. Живая вода.** Договор №67 от 01.08.2022г. Стоимость договора - 2000.00 руб./месяц**Тарифы на коммунальные услуги, применяемые при расчетах с населением в 2022 году**

Наименование	Период действия	Тариф с учетом НДС
ХВС (холодное водоснабжение)	до 01.12.22	35,18 руб./куб. м
	с 01.12.22	40 руб./куб. м
ХВС ОДН (холодное водоснабжение на общедомовые нужды)	до 01.12.22	35,18 руб./куб. м
	с 01.12.22	40 руб./куб. м
ХВС для ГВС (холодная вода для горячей воды)	до 01.12.22	35,18 руб./куб. м
	с 01.12.22	40 руб./куб. м
Горячая вода (подогрев) (нагрев холодной воды для создания горячей воды)	до 01.12.22	154,68 руб./куб. м
	с 01.12.22	(2387,1x0,0648=154,68) 172,34 руб./куб. м
ГВС ОДН (горячее водоснабжение на общедомовые нужды)	до 01.12.22	189,86 руб./куб.м
	с 01.12.22	(2387,1x0,0648+35,18=189,86) 212,34 руб./куб. м (2659,54x0,0648+40=212,34)
Водоотведение	до 01.12.22	37,33 руб./куб. м
	с 01.12.22	42,30 руб./куб. м
Водоотведение ОДН (водоотведение на общедомовые нужды)	до 01.12.22	37,33 руб./куб. м
	с 01.12.22	42,30 руб./куб. м
Отопление	до 01.12.22	2387,1 руб./Гкал
	с 01.12.22	2659,54 руб./Гкал
Электроэнергия	до 01.12.22	T1 = 5,29 руб./кВт
	с 01.12.22	T2 = 2,11 руб./кВт T = 4,60 руб./кВт
Электроэнергия ОДН (электроэнергия на общедомовые нужды)	до 01.12.22	4,60 руб./кВт
	с 01.12.22	5,05 руб./кВт

РАСХОДЫ И ДОХОДЫ (ФАКТИЧЕСКИЕ)**Расчеты с основными ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг**

Наименование коммунального ресурса и организации	Сальдо на начало периода (кредит), руб.	Обороты за период с 01.08.2022г. по 31.12.2022г.		Сальдо на конец периода (кредит), руб.
		Поступило по счетам поставщиков (кредит), руб.	Оплачено по счетам поставщиков, (дебет), руб.	
АО «Одинцовская Теплосеть» ХВС на нужды ГВС, ХВС на ОДН, Водоотведение на ОДН за период с августа 2022г. по ноябрь 2022г.	0.00	195970.08	195970.08	0.00
АО «Одинцовская Теплосеть» ХВС на нужды ГВС, ХВС на ОДН, Водоотведение на ОДН за декабрь 2022г.	0.00	4870.31	0.00	4870.31

АО «Одинцовская Теплосеть» Подогрев ХВС на ГВС и подогрев ХВС на ГВС (ОДН) за период с августа 2022г. по ноябрь 2022г.	0.00	786157.56	0.00	786157.56
АО «Мосэнергосбыт»	0.00	54135.48	54135.48	0.00
ООО «Адисофт» (Телеантенна)	0.00	33060.00	24700.00	8360.00
ИТОГО:	0.00	1074193.43	274805.56	799387.87

*В связи с тем, что АО «Одинцовская теплосеть» заключило Договоры 01.11.2022г., а счета за период с августа 2022г. по ноябрь 2022г. выставило в середине декабря, ресурсоснабжающая организация предоставила ТСН «ТСН Чистяковой 67» рассрочку по Договору № 2375 от 01.11.2022г. поставки тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения и содержания общего имущества № 2375 от 01.11.2022г. с гарантией оплаты в течение 5 месяцев в 2023г. (с января по май) в размере 157 231.51 руб./месяц. В январе-феврале-марте 2023г. ТСН "ТСН Чистяковой 67" произвело оплату за август, сентябрь, октябрь 2022г. в сумме 471 694.53 руб. По Договору №237501 холодного водоснабжения и водоотведения от 01.11.2022г. (ХВС на нужды ГВС и ХВС на ОДН) оплаты производятся в штатном порядке.

ООО "Теплосервис-М" Договор на поставку тепловой энергии для ГВС и ОДН заключило в марте 2023г., счета выставило с 01.12.2022г.

В январе 2023г. в соответствии с Постановлением №92 собственникам жилых/нежилых помещений был произведен годовой перерасчет по статьям ХВС для ГВС ОДН, ХВС ОДН, Водоотведение ОДН, Электроэнергия ОДН.

ДОХОДЫ (ФАКТИЧЕСКИЕ)

Поступило денежных средств на расчетный счет ТСН «ТСН Чистяковой 67» от провайдеров и рекламы

Наименование и организации	Сальдо на начало периода	Обороты за период с 01.08.2022 по 31.12.2022		Сальдо на конец периода (кредит), руб.
		Начислено по счетам (кредит), руб.	Поступило по счетам (дебет), руб.	
АО "ИСКРАТЕЛЕКОМ"	0.00	7500.00	4500.00	3000.00
АО «УФАНЕТ» (ВЛ-	0.00	500.00	500.00	0.00
АО МГТС	0.00	7500.00	7500.00	0.00
ИП Алтухова (Лифтмедиа)	0.00	20000.00	20000.00	0.00
ООО "Инфоград"	0.00	6000.00	6000.00	0.00
Живая вода	0.00	9246.40	9246.40	0.00
АНТ сети		Взаимозачет 1500.00 (производят снятие показаний по потреблению эл.счетчиков по всему дому)		
ИТОГО:	0.00	50746.40	47746.40	3000.00

РАСХОДЫ ПО СТАТЬЕ «СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ» (фактические)

Назначение средств	Сальдо на начало периода	Начислено с 01.08. по 31.12.2022, руб.	Оплачено с 01.08. по 31.12.2022, руб.	Сальдо на конец периода (кредит), руб.
1. Обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, несущих ограждающих конструкций, крыши, домофонов, АДС, включая расходные материалы	0.00	854225.25	708725.25	145500.00
1.1. Расходы на материалы, в т.ч: *Циркулярционный насос Grundfos (1 шт.)	0.00	12043.00	12043.00	0.00
*Насосы Фекальник (4 шт.); трубы для ГВС	0.00	21032.16	21032.16	0.00
*Насос Циркуль (1 шт.), труба ст. ВГП Ду 50, труба ст. ВГП Ду 40	0.00	8222.59	8222.59	0.00
*Лампы люминесцентные, реле	0.00	22529.00	22529.00	0.00
*Битумная мастика	0.00	13250.00	13250.00	0.00
*Лампа светодиодная	0.00	2580.00	2580.00	0.00
*Лампа светодиодная, лампа энергосберегающая	0.00	10543.50	10543.50	0.00
*Лампа светодиодная	0.00	3500.00	3500.00	0.00
*Лампы светодиодные и энергосберегающие	0.00	11025.00	11025.00	0.00

1.2. Содержание и обслуживание внутридомовых инженерных систем, несущих конструкций	0.00	492400.00	388500.00	103900.00
1.3. Содержание и обслуживание электросетей и электрооборудования	0.00	105050.00	81750.00	23300.00
1.4. Аварийно-диспетчерская служба	0.00	110050.00	91750.00	18300.00
1.5. Обслуживание домофонов	0.00	42000.00	42000.00	0.00
2. Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП), включая расходные материалы				
	0.00	309886.60	274586.6	35300.00
2.1. Расходы на материалы, в т.ч: *Ремонт клапана КЗР	0.00	20340.00	20340.00	0.00
*Контроллер систем отопления ГВСТРМ32-Щ7.ТС, термопреобразователь	0.00	29761.60	29761.60	0.00
*Краны шаровые, прокладки паронитовые, муфты, резьбы, сгоны, тройники, угольники,	0.00	19105.55	19105.55	0.00
*Замена и ввод в эксплуатацию счетчика ХВС ДЕКАСТ	0.00	24228.00	24228.00	0.00
2.2. Инженер-электрик, включая налоги, сборы, комиссию	0.00	216451.45	181151.45	35300.00
3. Уборка прилегающего к дому земельного участка, уборка мест общего пользования, включая расходные материалы				
	0.00	392498.00	323898.00	68600.00
3.1. Расходы на материалы, в т.ч: *Садовая тачка Yard одноколесная	0.00	8022.00	8022.00	0.00
*Средство дезинфицирующее	0.00	12500.00	12500.00	0.00
*Лопата снеговая	0.00	3029.00	3029.00	0.00
*Покрытие щетинистое	0.00	15830.00	15830.00	0.00
* Реагент противогололедный	0.00	9169.00	9169.00	0.00
* Скрепер для снега	0.00	5848.00	5848.00	0.00
3.2. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	0.00	175050.00	139750.00	35300.00
3.3. Работы по содержанию земельного участка МКД	0.00	163050.00	129750.00	33300.00
4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства				
	0.00	399901.97	337906.79	61995.18
4.1. Комплексное обслуживание грузовых и пассажирских лифтов и систем ЛДСС	0.00	306825.24	244830.06	61995.18
4.2. Техническое освидетельствование грузовых и пассажирских лифтов	0.00	52441.20	52441.20	0.00
4.3. Обязательное страхование лифтов	0.00	2300.00	2300.00	0.00
4.4. Ремонт частотного преобразователя	0.00	38335.53	38335.53	0.00
5. Прочие прямые расходы: консультационные услуги, банковское обслуживание, юридическое обслуживание при решении споров с неплательщиками, расходы на программное обеспечение				
	0.00	59017.33	59017.33	0.00
5.1. ООО "Внедрический центр"	0.00	5179.00	5179.00	0.00
5.2. Компания "Тензор"	0.00	5400.00	5400.00	0.00

5.3. ПАО "Сбербанк" (налоги, комиссии)	0.00	48438.33	48438.33	0.00
6. Расходы на управление МКД: ведение лицевых счетов, выставление платежных документов, услуги по ведению бухгалтерского учета, работа с заявлениями, паспортный стол, канцелярия				
	0.00	489422.72	408488.72	83934.00
6.1. Председатель ТСН, включая налоги, сборы, комиссию	0.00	194214.00	153580.00	40634.00
6.2. Ведение лицевых счетов, услуги по ведению бухгалтерского учета	0.00	210050.00	169750.00	43300.00
6.3. Программа "Домовладелец"	0.00	59960.00	59960.00	0.00
6.4. Услуги паспортного стола МФЦ	0.00	25198.72	25198.72	0.00
ИТОГО:	0.00	2507951.87	2112622.69	395329.18

Постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности по статье "Содержание и ремонт" ТСН «ТСН Чистяковой 67» с 01.08.2022г. по 31.12.2022г. в руб.

Наименование статей расхода	Ставка, м2	Планируемые расходы по смете при 100% оплате собственниками жилых/нежилых помещений	Расходы по смете при фактической оплате собственниками жилых/нежилых помещений	Расходы фактические	Перерасход /экономия при 100% оплате собственниками жилых/нежилых помещений	Перерасход /экономия при фактической оплате собственниками жилых/нежилых помещений
Обслуживание внутридомовых инженерных систем, несущих конструкций, АДС, Домофонов	9.30	791506.26	564264.85	708725.25	82781.01	144460.4
Обслуживание ИТП	3.50	297878.70	212357.73	274586.6	23292.1	62228.87
Уборка территории и МОП	6.40	544692.48	388311.27	323898.00	220794.48	64413.27
Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	5.20	442562.64	315502.91	337906.79	104655.85	22403.88
Прочие прямые расходы	1.80	153194.76	109312.54	59017.33	94177.43	50295.21
Расходы на управление МКД	7.80	663843.96	473254.36	408488.72	255355.24	64765.64
		382986.90	0.00	0.00	382986.90	0.00
Резервный фонд	4.50	0.00	273065.60	0.00	0.00	223446.57
ИТОГО:	38.50	3276665.70	2336069.26	2112622.69	1164043.01	223446.57

Размеры сверхсметного расходования средств показаны **красным цветом** и имеют отрицательные значения, данные об экономии средств маркированы **зеленым цветом** и имеют положительные значения, то есть эти средства, оставаясь в распоряжении ТСН, были перераспределены для частичного покрытия соответствующих дефицитов.

Постатейный анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСН «ТСН Чистяковой 67» сделан с учетом только потраченных денежных средств с расчетного счета ТСН с 01.08.2022г. по 31.12.2022г., куда не включены счета подрядных организаций за декабрь 2022г., выставленные и оплаченные в январе 2023г., а также благотворительная помощь собственников в виде безвозмездного предоставления канцелярских товаров, оргтехники, средств для уборки МОП, инвентаря, расходных материалов и т.д. и тп. Неравнодушные собственники помогают ТСН кто чем может. Спасибо им огромное за это!!!

ТСН существует только на средства, полученные от собственников жилых/нежилых помещений. При этом оплачивает выставленные платежи от ресурсоснабжающих и подрядных организаций. Спасибо всем, кто поддерживает ТСН, но есть и должники.

Описание проблемы расчетов за потребленные ресурсы и полученные услуги. Индивидуальная задолженность собственников жилых и нежилых помещений и кредиторская задолженность ТСН "ТСН Чистяковой 67"

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.

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с ч. 2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

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.

Сведения о задолженности жителей в разрезе начислений

Сведения по задолженности жителей перед ТСН (Содержание и ремонт, ХВ для ГВ КПУ, ГВС(подогрев), ХВС для ГВС ОДН, ХВС ОДН, Электроэнергия ОДН, Водоотведение ОДН, Телеантенна) представлены в таблице ниже на 31.12.2022г.

Вид начислений	Начислено, руб.	Оплачено, руб.	Задолженность, руб.
Содержание и ремонт	3276665.7	2336069.26	940596.44
ХВ для ГВ КПУ	226852.62	151201.72	75650.9
ГВС (подогрев)	934639.42	617904.24	316735.18
ХВС для ГВС ОДИ	34636.64	24099.13	10537.51
ХВС ОДИ	6763.46	4735.87	2027.59
Электроэнергия ОДИ	478112.52	336318.99	141793.53
Водоотведение ОДИ	14349.09	10050.9	4298.19
Телеантенна	33345.00	24821.27	8523.73
ИТОГО:	5005364.45	3505201.38	1500163.07

Общие выводы и положения

ТСН создано с целью повышения эффективности использования средств полученных от жителей на содержание дома, улучшения качества жизни и решения накопившихся проблем, которые годами не могли решить предыдущие управляющие компании. Поэтому в первые месяцы работы основной акцент делался на устранение локальных проблем: инженерные сети, ИТП, лужные балконы, исполнение обязанностей по текущему ремонту и содержанию МКД.

За 5 месяцев работы ТСН при фактической оплате собственниками жилых/нежилых помещений необходимо было выполнить достаточно большой объем работ, поэтому приходилось экономить и распределять средства, исходя из размеров фактических поступлений. Экономия выполнялась в том числе и за счет того, что вознаграждение председателю выплачивалось не в полном объеме.

С 01.08.2022г. По 31.12.2022г. было оплачено только +/- 72% расходов, предусмотренных сметой на содержание и ремонт, таким образом, на конец 2022 года образовалась кредиторская задолженность в размере **940 596.44 руб.**

В настоящий момент сохраняются два главных негативных фактора, влияющих на возможности ТСН:

1. Проблема платежей. Ситуация с платежами немного улучшилась в результате проводимой с собственниками жилых/нежилых помещений разъяснительной работы по взысканию средств. Но проблема неплатежей продолжает оказывать негативное влияние на возможности ТСН по содержанию дома. Возможности ТСН по-прежнему сильно ограничены, тариф на содержание и ремонт 38.5 руб. на 1м2 не рассчитан на такое количество неплательщиков, реальный процент неплательщиков на сегодняшний день составляет +/- 28%. Таким образом, возникает необходимость либо повышать тариф, либо усилить борьбу с неплательщиками. Мы пока пойдем вторым путем.

2. Проблема невыполнения коммунальным службами города своих обязанностей. В ставку "Содержание и ремонт" не заложена механизированная уборка придомовой территории (дорог, парковок) от снега в зимний период. Между тем ТСН осуществляет уборку, привлекая подрядные организации и оплачивая из средств, заложенных в "Содержание и ремонт". В планах ТСН при подготовке к осенне-зимнему периоду 2022-2023гг. решить этот вопрос с Администрацией Одинцовского г.о.

С 01.08.2022г по 31.12.2022г. Фактически были выполнены следующие работы:

1. Осмотр состояния общедомового имущества (подвал, ИТП, кровля, лужные балконы, входные группы, лестничные клетки, лифты, двери, окна) на предмет выявления необходимых работ, требующих срочного исполнения, в результате чего были выполнены следующие работы:

1.1. Проведена модернизация системы ГВС установлены 2 новых циркуляционных насоса, 4 дренажных насоса, заменен участок труб в ИТП на более производительные. Но проблема с циркуляцией 1 и 2-й зоны ГВС сохраняется. Для нормальной работы необходимы более мощные циркуляционные насосы, один из которых (Насос Grundfos Cr 15-1) уже закуплен в феврале 2023 года, второй подыскиваем по приемлемой цене.

1.2. Установлена автоматика в ИТП, но как показывают Протоколы учета тепловой энергии ОДПУ, расход снизился всего на 100-150 ГКал. С чем это связано, будем разбираться после окончания отопительного сезона. В 2021 году ОДПУ проходил поверку в "Метросервис". Скорее всего, необходимо будет отдавать ОДПУ на исследования и делать новую поверку.

1.3. Произведена замена частотника в пассажирском лифте в 3-м подъезде.

1.4. В сентябре 2022 года была проведена гидроизоляция лужных балконов и козырька 3-го подъезда, исходя из учета имеющихся денежных средств, но была обнаружена проблема: застройщик сделал очень узкие водоотводы, которые необходимо переделывать, и делать наклонную стяжку и новую гидроизоляцию. Эти работы будут проводиться в теплый период в 2023 году с привлечением подрядной организации.

1.5. Установлен новый счетчик ХВС ДЕКАСТ №242305786 взамен вышедшего из строя.

1.6. Освидетельствование лифтов показало, что на 4 лифтах требуется ремонт спускового ограничителя.

2. Механизированная зимняя уборка дороги в зимний период

3. Приобретены ковровые покрытия на входные группы

4. Заменены и отремонтированы сгоны, находящиеся в подвале

5. В рамках подготовки к отопительному сезону 2022-2023гг. промыта и опресована система отопления; промыты фильтры холодного и горячего водоснабжения

6. Замены осветительные приборы в подвале, ИТП и на техэтаже

План работ на 2023 год

Наименование работ	Сроки выполнения работ в текущем году	Статья расходов
Осмотр технического состояния общедомового	Март-Апрель	Содержание и ремонт
Ремонт кровли лужных балконов и козырьков с привлечением подрядной организации. Работы по расширению отверстий для водоотводов, монтаж устройства ливневых стоков, гидроизоляция.	Апрель-Сентябрь	Согласно смете подрядчика
Герметизация межпанельных швов (по заявлениям собственников)	Апрель-Октябрь (по мере необходимости)	Согласно смете подрядчика
Устранение деформаций, восстановление	Апрель-Сентябрь (по мере)	Содержание и ремонт
Косметический ремонт цоколя дома	Апрель-Октябрь (по мере)	Содержание и ремонт
Текущий ремонт входных групп в подъезды (ремонт)	Апрель-Октябрь (по мере)	Содержание и ремонт

Ремонт напольной плитки и плинтусов в подъездах	Апрель-Август (по мере необходимости)	Содержание и ремонт
Подготовка к осенне-зимнему периоду	Июнь-Август	Содержание и ремонт
Промывка теплообменников и трубопровода отопления	Июнь-Август	Содержание и ремонт
Промывка трубопроводов и фильтров холодного и горячего водоснабжения, а также теплообменников	Июнь-Август	Содержание и ремонт
Приобретение компрессора и насоса для промывки теплообменника и трубопроводов.	Июнь-Август	Согласно смете подрядчика
Гидравлическое испытание системы отопления	Август-Сентябрь	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт и	Ежедневно	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт узлов	Ежедневно	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт системы холодного и горячего водоснабжения	Ежедневно	Содержание и ремонт
Осмотр и текущий ремонт тепловой изоляции трубопровода	Май-Сентябрь	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт фекальной канализации	Ежедневно	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт ливневой канализации	Ежедневно	Содержание и ремонт
Замена двери в ИТП	Май-Август	Согласно смете подрядчика
Монтаж навесов над входом в подвалы и ИТП	Апрель-Октябрь	Согласно смете подрядчика
Приобретение двух циркуляционных насосов Grundfos для работ по модернизации системы ГВС 1 и 2-й зон, труб и расходных материалов	Февраль-Июнь	Согласно смете подрядчика
Текущий ремонт дверей, наличников и стекол в лифтовых холлах и на переходных балконах пожарной	По мере необходимости	Содержание и ремонт
Текущий ремонт технических помещений	По мере необходимости	Содержание и ремонт
Осмотр, уборка подвала, проветривание. Откачка грунтовых вод.	Ежедневно. По мере необходимости	Содержание и ремонт
Ежемесячное снятие показаний приборов учета	Ежемесячно	Содержание и ремонт
Осмотр и обслуживание вводно-распределительных устройств	Ежедневно	Содержание и ремонт
Обслуживание и замена осветительных приборов общедомовых помещений	По мере необходимости	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт противопожарной системы	Ежемесячно	Содержание и ремонт
Доукомплектация системы противопожарной защиты недостающими пожарными гидрантами	По мере необходимости, исходя из наличия денежных средств	Согласно смете подрядчика
Осмотр и обслуживание кабельных коммуникаций	Ежедневно	Содержание и ремонт
Осмотр, обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства	Ежедневно	Содержание и ремонт
Организация ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования	Октябрь	Согласно смете подрядчика
Ремонт спусковых ограничителей в 4-х лифтах	По мере необходимости, исходя из наличия денежных средств	Согласно смете подрядчика
Уборка мест общего пользования	Ежедневно	Содержание и ремонт
Уборка придомовой территории	Ежедневно	Содержание и ремонт
Содержание и текущий ремонт элементов благоустройства придомовой территории	Апрель-Сентябрь	Содержание и ремонт
Ремонт, окраска ограждений, бордюров	Апрель-Сентябрь	Содержание и ремонт
Содержание конструктивных элементов здания	В течение года	Содержание и ремонт
Установка домофонной двери в 1-м подъезде	По мере необходимости, исходя из наличия денежных средств	Согласно смете подрядчика
Замена входных дверей в 4-х подъездах	По мере необходимости, исходя из наличия денежных средств	Согласно смете подрядчика
Проведение мероприятий по повышению энергоэффективности и ресурсосбережению	В течение года	Содержание и ремонт
Косметический ремонт фасада 1-го этажа дома	По мере необходимости, исходя из наличия денежных средств	Содержание и ремонт
Ремонт отмстки и тротуара по периметру дома	По мере необходимости, исходя из наличия денежных средств	Содержание и ремонт

Председатель правления



Е.В. Андреева