

УТВЕРЖДЕНО
Решением годового общего
собрания членов ТСН «ЗАПАД»

Приложение №6 к Протоколу №1
очередного общего собрания членов ТСН
«ЗАПАД» (ОГРН 5157746216337) в форме очно-
заочного голосования от

Годовой отчет о деятельности Правления ТСН «ЗАПАД» за 2021 год

Содержание

1. Общие сведения о ТСН «ЗАПАД».
2. Кадровые вопросы.
3. Заключение договоров.
4. Работы, выполненные за счет средств капитального ремонта.
5. Работа с ресурсоснабжающими организациями.
6. Работы, выполненные за счет средств специального фонда.
7. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома и содержание мест общего пользования.
8. Мероприятия по энергосбережению.
9. Работа с должниками.
10. Заседания Правления, общие собрания собственников помещений Дома и членов Товарищества.

1. Общие сведения о ТСН «ЗАПАД»

ТСН «ЗАПАД» зарегистрировано как юридическое лицо 25.12.2015 г. ОГРН 5157746216337.
Юридический адрес МКД: 119602 г. Москва, ул. Покрышкина, дом1/корп. 1

Адрес страницы в сети Интернет tsnzapadk1.ru

Площадь жилых помещений МКД - 29973,1 кв.м.

Площадь нежилых помещений МКД - 2299,4 кв.м.

Площадь машино-мест в подземной автостоянке - 2784,8 кв.м.

Деятельность Товарищества легитимна, Правление Товарищества осуществляет свою деятельность согласно Уставу Товарищества.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций МКД, инженерных сооружений;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

Учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

ТСН «ЗАПАД» по приносящей доход деятельности применяет упрощенную систему налогообложения (Доходы).

Бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером Поповой Людмилой Владимировной.

Бухгалтерский учет, расчет и начисления платы за жилые и нежилые помещения полностью автоматизированы и ведутся в 1С: Предприятие.8. Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК

Все расчеты в Товариществе осуществляются в безналичной форме через расчетные счета Товарищества, открытые в ВТБ банке и в ПАО Сбербанк. Наличных денежных средств в Товариществе не имеется.

В отчетном периоде работа Правления Товарищества была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом Товарищества, реализацию Планов текущего и капитального ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений.

В 2021 г. работал официальный сайт Товарищества **tsnzapadk1.ru**. На сайте Товарищества регулярно размещаются новости, в разделах прикрепляются оцифрованные документы. Работают личные кабинеты собственников, созданы лицевые счета для новых собственников. У собственников появилась возможность в личном кабинете увидеть и распечатать ЕИД по оплате за ЖКУ, подать показания ИПУ воды. Ежемесячно бухгалтером Товарищества выпускаются платежные документы по оплате ЖКУ.

Постоянно размещается информация в системе ГИС ЖКХ.

В 2021 году состав Правления ТСН «ЗАПАД» был сформирован в следующем составе:

Акопян Рубен Вильямович,

Грузинова Марина Владимировна,

Павлопин Александр Викторович (председатель),

Хвоинский Сергей Леонидович,

Шендрикова Екатерина Анатольевна,

Шумилов Алексей Николаевич,

Яценко Виктор Анатольевич.

2. Кадровые вопросы

В штате Товарищества состоят: Председатель Правления, управляющий МКД, делопроизводитель, - специалист по общим вопросам.

Юридические услуги оказываются по договору абонентского юридического обслуживания.

Бухгалтерское сопровождение оказывает индивидуальный предприниматель Попова Людмила Владимировна.

За 2021 год были изданы приказы, связанные с обеспечением безопасности и охраны труда по эксплуатации Дома, дежурства специалистов в праздничные дни, назначением временно исполняющего обязанности председателя Правления, утверждением корректировки удельного размера расхода Гкал на 1 м² за отопление по итогам прошедшего года.

3. Заключение договоров

В 2021 году значительная часть договоров была заключена с теми же организациями, которые осуществляли работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в 2020 году. Услуги и работы производились по следующим основным договорам:

1. Услуги по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества оказывало Общество с ограниченной ответственностью «АС-лайф». Цена договора до 01.05.2021 составляла 325 500 рублей в месяц, с 01.05. 340 000 рублей, НДС не облагается.

Перечень работ и услуг по договору включает в себя:

- Обслуживание внутридомовых инженерных систем отопления, сантехнического оборудования, системы приточно-вытяжной вентиляции, дренажной системы общедомового имущества
- Обслуживание внутридомовых инженерных систем ИПИ

- Аварийно-диспетчерское обслуживание
 - Восстановление и планово предупредительный ремонт общедомового имущества и инженерных коммуникаций
 - Планово-предупредительный и мелкий ремонт кабельной системы телекоммуникаций.
- В рамках договора в течение 2021 года проводились сезонные, текущие и профилактические работы.
- Выполнены ремонтно-восстановительные работы по подготовке дома к весенне-летней эксплуатации (покраска скамеек, ограждений, дверей электропитовых шкафов)
- В период подготовки к отопительному сезону проведена полная промывка, опрессовка системы отопления, проверка и ремонт термометров, манометров и запорной арматуры систем отопления ГВС и ХВС.
2. Услуги по технической эксплуатации 11 лифтов Дома в 2021 году оказывало Общество с ограниченной ответственностью **«Вертикаль Инжиниринг»** и Общество с ограниченной ответственностью **"Сервис Лифт Альянс"**. Стоимость работ Исполнителя по Договору составляет 73 200 рублей в месяц, НДС не облагается. В стоимость работ по Договору входят все затраты: оплата труда персонала, стоимость запасных частей, кроме работ по капитальному ремонту, расходы на техническое освидетельствование лифтов (частичное и периодическое), электроизмерительные работы, транспортные расходы. Ежегодно проводится техническое освидетельствование 11 лифтов. По результатам освидетельствования заменили оборудование.
 3. Услуги по охране общедомового имущества силами 4 постов оказывало ООО ЧОИ **"Ратмир-Безопасность"**, с которым заключён Договор 15.04.2021 г. Цена договора в 2021 году составляла 360 000 рублей в месяц. В обязанности охранника входит патрулирование придомовой территории, детской площадки, подземного паркинга, чердачных помещений, подвальных помещений, аварийных выходов, лестниц внутри дома, обход, осмотр и проверка защищенности указанных объектов и объектов, находящихся на придомовой территории. Приложением к договору утверждена инструкция по охране объекта, главные задачи и комплекс охранных мероприятий, должностная инструкция охранника, его действия при возникновении пожара и прочих чрезвычайных ситуациях.
 4. На выполнение работ по Санитарному обслуживанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД и придомовой территории заключен договор с **ИП Эзер Рита Рафиг кызы**. Сумма договора в месяц составляет 190 008 рублей в месяц, НДС не облагается. В течение 2021 года работы по уборке придомовой территории и подземной автостоянке осуществлялись двумя дворниками. Уборка мусорных камер и содержание контейнерной площадки сбора ТКО производилась дворниками. Ежемесячно в теплое время года осуществлялась промывка мусоропровода. Санитарное состояние подъездов поддерживается тремя уборщицами.
 5. Для улучшения качества содержания придомовой территории заключались дополнительные соглашения с ООО «Импала», которое выполняло следующие дополнительные работы: покраска металлического ограждения придомовой территории, других металлических конструкций дома, скамеек, пожарная разметка на стилобате, разметка переходов на придомовой территории, покраска бордюров, подкормка и восстановление газонов, сезонный уход за растениями на придомовой территории.
 6. В 2021 году услуги по уборке придомовой территории и детской площадки (механизированная уборка, обработка реагентами в зимнее время, расчистка и вывоз снега со стилобата) предоставляло **ГБУ «Жилищник района»** Услуги предоставлялись за счет бюджета города Москвы.
 7. Дератизация подвалов и придомовой территории проводило ООО **"Московский городской центр дезинфекции"**. Стоимость услуг - 83916 рублей в год.
 8. Техническое обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления оказывало ООО **«МонтажПроектБезопасность»**. Цена договора 65 000 рублей в месяц, НДС не облагается.

9. Выгрузку и вывоз твердых бытовых отходов осуществляло ООО "МКМ-Логистика". Вывоз контейнерных баков емкостью 0,8 м³ в количестве 6 шт. производился ежедневно и еще одного бака емкостью 1 м³ по вторникам и пятницам каждой недели.
10. Дистанционное управление двух плагбаумов круглосуточно обеспечивало Общество с ограниченной ответственностью «Единая Городская Диспетчерская Служба». Эта же организация выполняет обслуживание и ремонт запирающих устройств в подъездах дома и гаражных ворот в подземные автостоянки.

Наиболее значимые договоры (кроме с РСО), действующие в ТСН «ЗАПАД» в 2021 году:

Дата заключения договора	№ договора	Контрагент	Предмет/цена договора
01.06.2017	№ 01/07-16 ТО	ООО «МонтажПроектБезопасность»	Техническое обслуживание системы пожаротушения и системы дымоудаления. Цена договора 65 000,00 рублей в мес.
01.07.2016	№ 2/16	ИП Эзер Рита Рафиг кызы	Выполнение работ по санитарному обслуживанию (уборка ОДИ дома). Цена договора 190 008,01 рублей в мес.
01.10.2020	№ 22	ООО «АС-лайф»	Услуги по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Цена договора с 01.05.2021 года 340 000,00 рублей в мес.
30.09.2020	№ 11/ТО	ООО "Вертикаль Инжиниринг"	Техническое обслуживание и ремонт 11 лифтов, в том числе техническое освидетельствование лифтов. Стоимость работ Исполнителя по Договору составляет 73 200,00 рублей в мес., НДС не облагается.
01.07.2021	№ 3/ТО	ООО "Сервис Лифт Альясс"	Техническое обслуживание и ремонт 11 лифтов, в том числе техническое освидетельствование лифтов. Стоимость работ Исполнителя по Договору составляет 73 200,00 рублей в мес., НДС не облагается.
29.11.2017	№ 02	ООО «ЧОП Ратмир-Безопасность»	Оказание охранных услуг. Цена договора с 15.04.2021 года 360 000,00 рублей в мес.
25.02.2018	№ 1/00124	ГУП МГЦД "Московский городской центр дезинфекции"	Услуги по дератизации. Цена договора 83 916,00 руб. в год.
01.08.2017	№ 20907	ООО "МКМ-Логистика"	Выгрузка и вывоз твердых бытовых отходов. Цена договора согласно ДС № 7 - 700,00 рублей за вывоз 0,8 м ³ мусора.
15.05.2017	№ 126/234	ООО "Тиражные решения 1С Рарус"	Информационно-технологическое сопровождение 1С Предприятие. Цена договора 24 900,0 рублей в год.
28.08.2020	№ 29-Д/2020	ООО "Единая Городская Диспетчерская Служба"	Дистанционное управление двух автоматических плагбаумов. Прием и обработка звонков жителей и регистрация их в системе ЕГДС. Цена договора 30 250,00 рублей в мес.

Таким образом, превышение стоимости составило 27 025 руб. или 21 (Двадцать один) процент. Следовательно, расчет потребленной электроэнергии жилыми и нежилыми помещениями дома по транзитным приборам учета электроэнергии приведет к превышению расходов на общедомовые нужды. По вышеуказанным фактам ТСН «ЗАПАД» готовит обращение в суд.

6. Работы, выполненные за счет средств специального фонда

Поступления собственников на счет средств специального фонда (6 руб/м²) на восстановление и ремонт общедомового имущества в 2021 году составили 2 418 тыс. руб.

За счет средств специального фонда были выполнены следующие работы:

- Выполнен текущий ремонт лифтов;
- Гидропневматическая промывка системы ГВС зоны 1 подъезда, стояк 2 подъезда;
- Восстановили, закупили и отремонтировали часть общедомового оборудования (инструменты, светильники, оборудование для ворот в подземный паркинг, дренажные насосы, манометры, огнетушители, бетонные полусферы);
- Восстановили пожарный водопровод нежилых помещений и установили клапан на вводе холодного водоснабжения;
- Восстановили аварийный участок пожарного водопровода в подземном паркинге на втором уровне;
- Обследовали проблемные места на фасаде с фотофиксацией, выполнили работы по текущему ремонту аварийных участков фасада;
- Установили видеонаблюдение в подземном паркинге;
- Выполнили работы по благоустройству территории, высадили зеленые насаждения;
- Частично заменили двери в приквартирных холлах, двери на пожарных лестницах;
- Выполнили работы по ремонту эвакуационных выходов и дверей на незадымляемую лестницу, заменены ручки, стеклопакет и стекла на пожарной незадымляемой лестнице;
- Асфальтировали участок придомовой территории въездной зоны;
- Закупка противогололедных реагентов;
- Установили и отремонтировали доводчики дверей;
- Ремонт и замена общедомовых окон в технических помещениях;
- Мойка химическими средствами общедомовых окон;
- Закупили слюнные игрушки;
- Выполнили частично покраску стен, ремонт и покраску потолков в цокольном и подвальной помещениях паркинга.

7. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома и содержания мест общего пользования

В 2021 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ Правление ТСН обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации, ТСН и ремонтных бригад, осуществляло контроль выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

Собственники квартир часто загромождают приквартирные холлы, выходы на аварийные лестницы, мусорокамеры личными вещами, мусором и прочими предметами быта. В приквартирных и прилифтовых холлах, в мусорокамерах, в коридорах, на технических балконах, лестничных площадках и пролетах, у запасных выходов и на иных путях эвакуации Дома размещение личных вещей не допускается.

В подземной автостоянке нашего дома собственники машино-мест часто складывают на свои места автопокрышки, личные вещи, бытовой мусор, жидкости в емкостях.

ТСН направляет уведомления о необходимости убрать личные вещи из мест общего пользования, о правилах пользования подземной автостоянкой, о необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся жилыми или нежилыми помещениями в доме, о требованиях пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, эксплуатационных, иных требований.

Игнорирование уведомлений ТСН создаёт риск наложения штрафных санкций не только на собственников соответствующих помещений, но и на ТСН (при этом штраф в отношении юридических лиц составляет до 800 000 рублей), что может крайне негативно сказаться на финансовом положении ТСН. Необходимо понимать, что штраф придется оплачивать из поступлений всех собственников дома, а это значит, что запланированные работы будут выполнены не в полном объеме.

8. Мероприятия по энергосбережению

Оптимизация расходов энергоресурсов это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна часть — общедомовые затраты, и их сокращение является прямой задачей Товарищества.

Расход потребленной теплоэнергии на нужды отопления в 2021 году составил 6010,33 Гкал, что составляет 0,01552 Гкал/м², против расхода в 2020 г. в размере 4971,82 Гкал, что составляет 0,012838 Гкал/м². Существенное увеличение расхода теплоэнергии в 2021 года обусловлено продлением отопительного периода весной и ранним началом отопительного периода осенью.

Расход потребления холодной воды во всех помещениях МКД по данным «Мосводоканала» в 2021 году составил 40 079 м³.

Приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет устанавливать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

Собственники квартир, которые не подавали показания воды оплачивали расход воды по нормативам города Москва- 6,795 м³ на человека в месяц ХВС и 4,745 м³ на человека в месяц ГВС. По фактическим показаниям воды проводился перерасчет.

Расход электрической энергии на общедомовые нужды в 2021 году составил 1 462 тыс. рублей или 3,5 руб. на 1м² полезной площади, что превысило планируемый расход (3,23 руб/м² на 2021 год) на 0,27 руб/м².

9. Работа с должниками

На 31.12.2020 года задолженность по платежам составляла 15 млн. рублей.

На 31.12.2021 года задолженность по платежам составляет 8,6 млн. рублей.

По состоянию на 31.12.2021 сумма задолженности собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги составляет – 6,6 млн. руб.

по взносам на капитальный ремонт ОДИ составляет – 2 млн.. руб.

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности.

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

- оповещение должников;
- текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату;
- регулярные телефонные переговоры с должниками и личные беседы;
- начисление пени за просрочку платежей;
- взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке