



ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «Кутузовская 15» за 2023 год

I. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

УТВЕРЖДЕННАЯ СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КУТУЗОВСКАЯ 15" НА 2023 ГОД:

ПОСТУПЛЕНИЯ <i>(планируемые)</i>				
№ п/п	Наименование статей дохода	Сумма в месяц, руб.	Сумма в год, руб.	
1	Платежи, получаемые от собственников и пользователей помещений в рамках статьи «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества»	731 408	8 776 896	
2	Платежи, получаемые от собственников и пользователей помещений на оплату коммунальных ресурсов на общедомового имущества (электроэнергия и водоснабжение)	в соответствии с показаниями счетчиков ОДН	в соответствии с показаниями счетчиков ОДН	
3	Платежи, получаемые от использования общедомового имущества (интернет-провайдеры, размещение рекламы, размещение торгового аппарата и т.д.)	9 600	115 200	
ИТОГО		686 296,70	8 235 560,4	
РАСХОДЫ <i>(планируемые)</i> в рамках статьи «Содержание и текущий ремонт общедомового имущества»				
№ п/п	Наименование расходов	Сумма с 1 м ² , руб.	Сумма в месяц, руб.	Сумма в год, руб.
1.	Содержание и текущий ремонт общедомового имущества, в т.ч.:	28,53	521 752,83	6 261 033,93
1.1.	Обслуживание инженерных систем	2,19	40 089,10	481 069,20
1.1.1	Техническое обслуживание противопожарной системы (оплата услуг, приобретение запасных частей, расходных материалов и т.д.)	0,88	16 000,00	192 000,00
1.1.2	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (оплата услуг, приобретение запасных частей, расходных материалов и т.д.)	1,00	18 285,20	219 422,40
1.1.3	Техническое обслуживание, администрирование и развитие системы видеонаблюдения (в т.ч. оплата труда	0,88	16 000,00	192 000,00

	администратора, приобретение оборудования, материалов и т.д)			
1.2.	Расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества	6,02	110 118,59	1 321 423,13
1.2.1	Текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (оплата услуг, приобретение материалов, запасных частей, расходников, инструментов и т.д.)	6,02	110 118,59	1 321 423,13
1.3.	Содержание мест общего пользования	10,88	198 853,79	2 386 245,52
1.3.1	Уборка и дезинфекция мест общего пользования (в т.ч. оплата труда уборщиц, приобретение моющих средств, инвентарь и т.д.)	2,03	37 100,00	445 200,00
1.3.2	Дератизация (профилактика появления грызунов)	0,07	1360	16 320,00
1.3.3	Дезинсекция (профилактика появления насекомых)	0,07	1360	16 320,00
1.3.4	Аварийно-диспетчерская служба (зарплата и налоги инженера-электрика-теплотехника, диспетчеров, сантехников, плотника, снабженца)	8,70	159 033,79	1 908 405,52
1.4.	Содержание придомовой территории	2,60	47 500,00	570 000,00
1.4.1	Уборка придомовой территории (в т.ч. оплата труда дворника, приобретение инвентаря, противогололедных реагентов и т.д.)	2,16	39 500,00	474 000,00
1.4.2	Вывоз и утилизация отходов 1-4 класса опасности (отходы, которые не принимаются Региональным оператором)	0,27	5 000,00	60 000,00
1.4.3	Благоустройство придомовой территории	0,16	3 000,00	36 000,00
1.5.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства:	3,75	68 595,24	823 142,88
1.5.1	Комплексное обслуживание грузовых лифтов и системы ЛДСС	1,78	32 547,62	390 571,44
1.5.2	Комплексное обслуживание пассажирских лифтов и систем ЛДСС	1,78	32 547,62	390 571,44
1.5.3	Техническое освидетельствование грузовых лифтов	0,09	1 600,00	19 200,00
1.5.4	Техническое освидетельствование пассажирских лифтов	0,09	1 600,00	19 200,00
1.5.5	Обязательное страхование лифтов	0,02	300,00	3 600,00
1.6.	Прочие прямые расходы :	2,54	46 400,00	556 800,00

1.6.1	Банковское обслуживание (обслуживание расчетного счета и спецсчета, обслуживание зарплатных карт, он-лайн касса и т.д.)	0,12	2 200,00	26 400,00
1.6.2	Расходы на компьютерные программы и связь	0,31	5 700,00	68 400,00
1.6.3	Хоз. нужды (орг.техника, канцелярия, расходники и т.д.)	0,33	6 000,00	72 000,00
1.6.4	Аренда и уборка офиса	1,20	22 000,00	264 000,00
1.6.5	Страхование гражданской ответственности организаций	0,14	2 500,00	30 000,00
1.6.6	Юридические услуги, обучение	0,44	8 000,00	96 000,00
2.	Расходы на управление МКД (в т.ч. зарплата и налоги председателя правления, бухгалтера, паспортиста, специалиста по лицевым счетам)	11,47	209 655,17	2 515 862,07
Итого стоимость услуг по статье "Содержание и текущий ремонт общедомового имущества"		40	731 408,00	8 776 896,00

ПОСТУПЛЕНИЯ (фактические)

Поступило денежных средств на расчетный счет ТСН «Кутузовская 15» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023: **25 848 048,63 рублей.**

Входящий остаток на расчетном счете ТСН «Кутузовская 15» на 01.01.2023: **1 854 064.98 рублей.**

Исходящий остаток на расчетном счете ТСН «Кутузовская 15» на 31.12.2023: **1 277 040.17 рублей.**

№ п.п.	Наименование статей	Начислено с 01.01.2023 по 31.12.2023, руб.	Поступило на р/с с 01.01.2023 по 31.12.2023, руб.	Задолженность перед ТСН на 31.12.2023 (учитывая начисления декабря 2023 и предыдущих периодов), руб.
1.	Жилищно-коммунальные услуги	25 529 618.32	25 466 576.07	4 680 237
2.	Оплата услуг размещения телекоммуникационного оборудования на территории общедомового имущества интернет-провайдерами (Искрателеком (Северской), ВЛ-Телеком (Уфанет), Экотелеком (Альтаген), Цифра Один, МГТС, Вымпелком, Колибри)	116 400	141 750	14 200

3.	Аренда общедомового имущества для размещения автомата по продаже питьевой воды (ИП Еремин С.А.)	72 647	72 869	- 222
4.	Аренда общедомового имущества (ИП Андриянов Д.И.)	36 000	15 000	21 000
5.	Доп. услуги	0		0
6	Возврат переплаты ООО «Внедренческий центр»		5 054	0
7.	Возврат платежа		125 000	0

РАСХОДЫ (фактические)

Оплачено денежных средств с расчетного счета ТСН «Кутузовская 15» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023: **26 434 553,50 рублей.**

Наименование коммунального ресурса и организации	Сальдо на начало периода (кредит), руб.	Обороты за период с 01.01.2023 по 31.12.2023		Сальдо на конец периода (кредит), руб.
		Поступило по счетам поставщиков (кредит), руб.	Оплачено по счетам поставщиков, (дебет), руб.	
Расчеты с основными поставщиками ресурсов и услуг				
Холодное водоснабжение и водоотведение АО «Одинцовская Теплосеть»	0	3 472 877,92	3 478 770,42	- 5892,50
Тепловая энергия АО «Одинцовская теплосеть» (по 30.11.2022)	266 257,14	266 257,14	266 257,14	0
Тепловая энергия ООО «Теплосервис-М»	1 163 532,79	9 931 012,23	11 094 613,02	- 68
Электроэнергия ПАО «Мосэнергосбыт»	30 958,11	1 163 394,67	1 317 958,11	- 123 605,33
Кабельное телевидение ООО «Адисофт»	15 750	189 825,00	205 575,00	0
Вывоз ТБО ООО «Русский региональный оператор»	112 426,89	1 355 793,88	1 364 703,89	103 516,88
ВСЕГО			17 727 877,58	

2. Содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома		
Наименование статей		Фактические расходы, руб.
		2023 год
1	Обслуживание инженерных систем, в т.ч.:	256 526,20
1.1	Техническое обслуживание противопожарной системы (ТО, перекачка пожарных рукавов, запасные части, расходные материалы)	120 000
1.2	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (услуги, запасные части, расходные материалы)	0
1.3	Техническое обслуживание, администрирование и развитие системы видеонаблюдения (услуги, материалы, оборудование)	136 526,20
2.	Расходы, связанные с текущим ремонтом общедомового имущества, в т.ч.:	1 486 777,35
2.1	Замена дверей 2 шт. (2 этаж, 1п. и 2 п.)	50 748
2.2	Герметизация межпанельных швов	0
2.3	Материалы и инструмент для текущего ремонта (в т.ч. плитка, брус, профнастил, строительные смеси, краска, инструменты, принадлежности и др.)	293 205
2.4	Материалы для электрика (лампы, стартеры, провода, выключатели, розетки и др.)	40 035,32
2.5	Материалы для сантехника (трубы, фланцы, инструмент, дренажные насосы, шланги, хомуты, краны шаровые, воздухоотводчики, промывки, проволока и др.)	99 896,87
2.6	Материалы для плотника (замки, упоры, доводчики, уплотнители, инструмент и др.)	13 093
2.7	Выполнение работ по договору 0901/2023 от 09.01.2023 ремонт кровельного покрытия над 178 кв.	27 200
2.8	Выполнение работ по договору 03-07/2023 от 03.07.2023 замена сливных желобов ложных балконов и локальный ремонт покрытия	194 400
2.9	Выполнение работ по замене каната ограничителя скорости на лифте	33 142,16
2.10	Доплата за выполнение работ по договору № 27102022 от 27102022 (ремонт отводов с общедомового стояка на полотенцесушитель квартиры № 8 и в ИТП)	14 600
2.11	Выполнение работ по договору № 09012023 от 09.01.2023, в т.ч.: - ремонт холла 1-го подъезда (в т.ч. демонтаж настенного керамогранита, шпатлевание и ошкуривание торцевой стены холла 1-го подъезда, грунтовка и покраска торцевой стены в холле 1-го подъезда, демонтаж старых потолочных плит, демонтаж камеры видеонаблюдения, штробление стены, вырезка канала в брус и прокладка кабеля на новое место установки, покраска новых потолочных плит в серый цвет, покраска реек обрешетки подвесного потолка, монтаж новых покрашенных потолочных плит, шлифовка, обработка защитным составом и покраска морилкой со всех сторон брусьев 45х45 - 3,5 метра, брусьев 35х195 - 6 метров, брус 20*95 3.5 метра, монтаж брусьев 45х45 3,5 метра, монтаж брусьев 35х195 6 метров, монтаж брусьев 20*95 3.5 метра, покраска стен 2 раза в холле 1-го подъезда (цвет RAL 6008 вместо белого цвета), монтаж декоративных шестигранных зеркал и деревянных панелей, изготовление, покраска и монтаж платформы для видеокамеры); - Покраска стен в холле 1-го этажа 2-го подъезда (цвет G377) - Бурение отверстий 80 мм в перекрытиях 1-го этажа для монтажа	300 817

	приборов отопления в технических помещениях; - Очистка, ошкуривание и покраска внутренних и внешних стен и дверей всех лифтов (в 1 и 2 подъездах); - Демонтаж поврежденной напольной плитки и укладка новой напольной плитки (30*30) (2-й подъезд, 3-й этаж).	
2.12	Выполнение работ по договору № 22052023 от 22.05.2023, в т.ч.: - ремонт консьержных комнат в 1-м и 2-м подъездах (в т.ч. демонтаж сантехники, демонтаж электрооборудования, демонтаж кирпичных перегородок, демонтаж плитки, возведение кирпичных перегородок, стяжка пола, штукатурка, шпатлевание, грунтовка, укладка плитки на пол и стены, укладка линолеума, монтаж плинтусов, поклейка обоев, монтаж вентиляционных коробов и вытяжки, покраска двери консьержной комнаты и локальная покраска входных тамбурных дверей, монтаж накладных электрических коробов и прокладка новой электропроводки, перенос слаботочной аппаратуры (домофон, трубки шлагбаума), монтаж розеток, выключателей, светильников, электровентиляторов (принудительная вентиляция), прокладка электропроводки и монтаж розеток в кладовых 1-го и 2-го подъездов, прокладка и монтаж новых трубопроводов ГВС, ХВС и канализации Монтаж сантехнического оборудования (унитаз, смесители, мойка), Демонтаж, перенос и монтаж трубы отопления в консьержной 2 подъезда, бурение отверстий 110 мм, 80 мм и 60 мм в стене и перекрытиях 1-го этажа для монтажа вентиляционного канала и приборов отопления, демонтаж старых радиаторов, переварка труб, прокладка трубопровода по подвалу, врезка, монтаж и подключение новых радиаторов отопления – 4 шт. (консьержные – 2 шт., тех.помещения – 2 шт.); - ремонт с общедомового стояка отводов на полотенцесушитель квартир № 37 и № 172	419 640
3	Содержание мест общего пользования, в т.ч.:	2 380 275,73
3.1	Уборка мест общего пользования и дезинфекция (в т.ч. оплата труда уборщиц, чистящие средства и инвентарь)	418 096,64
3.2	Дератизация и дезинсекция (по договору с ФГУП «Московский областной центр дезинфекции»)	32 424
3.3	Аварийно-диспетчерская служба (зарплата и налоги инженера-электрика-теплотехника, диспетчера, сантехников, снабженца, плотника)	1 929 755,09
4	Содержание придомовой территории, в т.ч.	639 679,95
4.1	Уборка придомовой территории (в т.ч. оплата труда дворника, рабочие инструменты, инвентарь, реагенты и т.д.)	567 275
4.2	Вывоз и утилизация отходов 1-4 класса опасности (отходы, которые не принимаются Региональным оператором)	42 000
4.3	Благоустройство придомовой территории (грунт, краска, знаки и др.)	30 404,95
5	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч.:	885 439,89
5.1 и 5.2	Комплексное обслуживание грузовых и пассажирских лифтов и систем ЛДСС	844 839,89
5.3 и 5.4	Техническое освидетельствование грузовых и пассажирских лифтов	36 000
5.5	Страхование лифтов	4 600
6	Прочие прямые расходы, в т.ч.:	588 312,71
6.1	Банковское обслуживание (обслуживание расчетного счета, комиссии банка и т.д.)	25 633
6.2	Расходы на программное обеспечение и связь	78 382
6.3	Хоз.нужды (бумага, канцелярия, спецодежда, расходники, офисная техника)	49 179

	и т.д.)	
6.4	Аренда и уборка офиса	237 550
6.5	Налоги УСН, госпошлины	64 300,72
6.6	Услуги почты, нотариуса, доставки, обучение	7 057,99
6.7	Юридические услуги	45 000
6.8	Страхование гражданской ответственности организаций	28 500
6.9	Техническое обслуживание шлагбаумов (ремонт гидроцилиндра, масло гидравлическое, фотоэлементы, восстановительный ремонт по договору № 12092023 от 12.09.2023)	52 710
7	Расходы на управление МКД (зарплата и налоги председателя, бухгалтера, паспортистки, специалиста по лицевым счетам, секретаря), включая налоги НДФЛ и отчисления в ПФР и ФСС	2 329 024,68
Оплата и возврат средств (неверные реквизиты), указан в п.7 поступления		125 000
Возврат ошибочно перечисленных денежных средств по заявлению собственника лс 1500000341		15 639,41
Итого		8 706 675,92

ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ТСН «Кутузовская 15» на 31.12.2023г.:

Задолженность собственников недвижимости перед ТСН «Кутузовская 15» на 31.12.2023 (с учетом начислений за декабрь 2023 в размере 2 889 545,72 руб.) составляет: **4 680 237,00 руб.**

Задолженность ТСН «Кутузовская 15» перед контрагентами по состоянию на 31.12.2023 (с учетом начислений за декабрь 2023): **103 516,88 руб.**

Задолженность контрагентов перед ТСН «Кутузовская 15» по состоянию на 31.12.2023: **164 765,83 руб.**

Остаток подотчетных денежных средств на 01.01.2023: **0 рублей**

Остаток подотчетных денежных средств на 31.12.2023: **0 рублей**

Исходящий остаток на расчетном счете ТСН «Кутузовская 15» на 31.12.2023: **1 277 040.17 рублей.**

Расчетное количество денежных средств ТСН (при условии 100% сбора задолженности и 100% расчета с контрагентами): **6 018 526,12 рублей.**

II. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В соответствии с решениями, принятыми на общем собрании собственников помещений МКД (Протокол № 1 от 07.05.2019), выбран способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов **на специальный счет** многоквартирного дома № 15 по ул. Кутузовская г. Одинцово. Региональным Оператором («Фондом капитального ремонта

Московской области») перечислены на специальный счет ранее собранные денежные средства, а также направлены в адрес ТСН «Кутузовская 15» сведения о начисленных и оплаченных взносах на капитальный ремонт каждым из собственников многоквартирного дома за период с 01.05.2014 года по 30.10.2019.

С 01.12.2019 ТСН «Кутузовская 15» оказывает услуги по предоставлению платежных документов на оплату взносов в фонд капитального ремонта, сбор оплат, ведение лицевых счетов, взыскание задолженности, предоставление необходимых справок и организовывает проведение капитального ремонта дома.

По состоянию на 1 января 2023 года на специальном расчетном счете фонда капитального ремонта было собрано **13 206 251,54 рублей**

По состоянию на 31 декабря 2023 года на специальном счете фонда капитального ремонта собрано **17 511 607, 29 рублей (+ 4 305 355,75 рублей за 2023 год).**

Также, для исключения обесценивания средств Фонда капитального ремонта, в соответствии с решениями, принятыми на общем собрании собственников помещений МКД (Протокол № 1 от 07.05.2019), часть денежных средств была размещена на специальном депозите ПАО «Сбербанк». По окончании срока депозита Фонд капитального ремонта нашего дома был пополнен на сумму **1 126 503,26 рублей.**

Задолженность жителей в Фонд капремонта многоквартирного дома по состоянию на начало 2023 года: **1 563 865,88 рублей**

Задолженность жителей в Фонд капремонта многоквартирного дома по состоянию на 31 декабря 2023 (с учетом начислений за декабрь 2023): **1456 926,99 рублей (общая задолженность за 2023 год сократилась на 106 938,89 рублей).**

III. РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации оплата жилищно-коммунальных услуг должна производиться не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В течение 2023 года с должниками велась разъяснительная работа, рассылались уведомления (смс-рассылка, досудебные претензии) о наличии задолженности и планируемых мерах к ее взысканию.

Для повышения платежной дисциплины и ответственности собственников подаются иски на должников при достижении 3-х месячной задолженности.

IV. Отчет о выполнении Плана работ на 2023 год

№ п.п.	Наименование работ	Сроки выполнения работ в текущем году
1.	Осмотр технического состояния общедомового имущества и планирование работ	Выполнено
2.	Подготовка к весенне-летнему периоду	Выполнено
3.	Текущий ремонт кровли ложных балконов и козырьков	Выполнено
4.	Герметизация межпанельных швов (по заявлениям собственников)	Выполнено

5.	Устранение деформаций, восстановление поврежденных участков отмостки	Выполнено
6.	Косметический ремонт цоколя дома (восстановление штукатурки, окраска)	Выполнено
7.	Текущий ремонт входных групп в подъезды (ремонт ступеней, окраска перил, колон, ремонт пандусов)	Выполнено
8.	Косметический ремонт этажей и лифтов	Выполнено
9.	Ремонт напольной плитки и плинтусов в 1-м и 2-м подъездах	Выполнено
10.	Косметический ремонт консьержных и устройство вентиляции в консьержных комнатах 1-го и 2-го подъездов.	Выполнено
11.	Замена дверей выхода на технический этаж и подвал 1-го подъезда.	Выполнено
12.	Ремонт тротуара по периметру дома	Частично выполнено
13.	Косметический ремонт холлов 1-го этажа 1-го и 2-го подъездов.	Выполнено
14.	Монтаж навеса над входом в подвал 1-го подъезда	Выполнено
15.	Монтаж радиаторов отопления в технических помещениях 1-го этажа	Выполнено
16.	Текущий ремонт дверей, наличников и стекол в лифтовых холлах и на переходных балконах пожарной лестницы (замена пружин, ручек и т.д.)	Выполнено
17.	Текущий ремонт технических помещений	Выполнено
18.	Осмотр, уборка подвала, проветривание. Откачка грунтовых вод.	Выполнено
19.	Уборка и дезинфекция мест общего пользования	Выполнено
20.	Уборка придомовой территории	Выполнено
21.	Уход за зелеными насаждениями	Выполнено
22.	Содержание и текущий ремонт элементов благоустройства придомовой территории	Выполнено
23.	Ремонт, окраска ограждений, бордюров и разметки автомобильных парковок	Выполнено
24.	Организация вывоза ТБО и КГМ	Выполнено
25.	Промывка теплообменников и трубопровода отопления	Выполнено
26.	Промывка трубопроводов и фильтров холодного и горячего водоснабжения, а также теплообменников	Выполнено
27.	Подготовка к осенне-зимнему периоду	Выполнено
28.	Гидравлическое испытание системы отопления	Выполнено
29.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт и индивидуального теплового пункта	Выполнено
30.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт узлов учета, запорной арматуры.	Выполнено
31.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт системы холодного и горячего водоснабжения	Выполнено
32.	Осмотр и текущий ремонт тепловой изоляции трубопровода	Выполнено
33.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт фекальной канализации	Выполнено
34.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт ливневой канализации	Выполнено
35.	Ежемесячное снятие показаний приборов учета	Выполнено
36.	Осмотр и обслуживание вводно-распределительных устройств	Выполнено

	(ВРУ)	
37.	Осмотр и обслуживание поэтажных щитков и шкафов тип УЭРМ	Выполнено
38.	Обслуживание и замена осветительных установок общедомовых помещений	Выполнено
39.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт противопожарной системы	Выполнено
40.	Организация технического обслуживания, администрирования и развития системы видеонаблюдения	Выполнено
41.	Организация технического обслуживания и администрирования работы автоматических шлагбаумов для въезда на придомовую территорию	Выполнено
42.	Осмотр и обслуживание кабельных коммуникаций	Выполнено
43.	Осмотр, обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства	Выполнено
44.	Организация ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования	Выполнено
45.	Содержание конструктивных элементов здания	Выполнено
46.	Дератизация и дезинсекция	Выполнено
47.	Монтаж устройства ливневых стоков с козырьков входных групп подъездов.	Перенос на 2024 год
48.	Проведение мероприятий по повышению энергоэффективности и ресурсосбережению	Выполнено
49.	Косметический ремонт фасада 1-го этажа дома	Выполнено частично