



«ПОКОЛЕНИЕ»

Товарищество собственников недвижимости

**Отчет ТСН «Поколение»
за 2023 год
о финансово-хозяйственной деятельности
товарищества и работе Правления**

Москва 2024



Товарищество собственников недвижимости «Поколение» зарегистрировано 02 декабря 2021 года как самостоятельное юридическое лицо Федеральной налоговой службой с присвоением ОГРН 1217700586510 и ИНН 9715410386.

Товарищество собственников недвижимости «Поколение» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 127106, Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1, корпус 4.

Общая площадь жилых и нежилых помещений дома: 21 911 м², где:

- общая площадь жилых помещений: 15 593.2 м²
- площадь машино-мест: 1 589.6 м²
- площадь кладовок: 180.6 м²
- площадь нежилых помещений: 796.9 м²
- площадь общедомовых помещений: 3 751.3 м².

Работа Правления

В отчетном периоде Правление ТСН осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСН, руководствовалось решениями, принятыми ранее на общих собраниях собственников.

Состав Правления в 2023 году не менялся:

- Калинич Маргарита Владимировна, собственник квартиры №50
- Изофенко Руслан Николаевич, собственник квартиры №163
- Бондалетова Ксения Андреевна, собственник квартиры №198
- ООО «АПС» (ИНН 7722682806) собственник коммерческого помещения №2 – в лице генерального директора Смирнова Ильи Александровича



Хозяйственно-организационная деятельность

Судебная и документарная работа

- в двух инстанциях выиграно судебное дело об обязанности АО «ВК Комфорт» передать ТСН по акту приема-передачи:
 - техническую документацию на МКД;
 - ключи от технических помещений;
 - электронные коды доступов;
 - технические средства и оборудование;
- ведутся два судебных разбирательства с застройщиком ООО «Сигналстройгрупп» в Арбитражном суде г. Москвы по вопросам устранения строительных дефектов и оформления права общей долевой собственности на помещение диспетчерской;
- во второй инстанции подтверждено решение Арбитражного суда г.Москвы незаконности действий органов жилищного контроля и надзора при оформлении решений об отказе во внесении изменений в реестр лицензий и включения в реестр информации сведений об управлении домом ТСН «Поколение»;
- взыскана оплаченная госпошлина с Мосжилинспекции по ранее выигранному делу о незаконных отказах во внесении изменений в реестр лицензий, инициировано исполнительное производство Федеральной службой судебных приставов о восстановлении нарушенных законных прав и интересов ТСН, далее обжаловано решение о незаконном прекращении указанного исполнительного производства и организовано его возобновление;
- оформлены мотивированные отказы по установке в доме непредусмотренных проектом внешних систем городскими службами: системы видеонаблюдения и АСУПР;
- оформлено более десятка судебных приказов по взысканию задолженности;

Общественная деятельность

- в 1 полугодии 2023 года ТСН включено в рейтинг лучших управляющих организаций по версии Мосэнергосбыт;
- в октябре посетили «Фестиваль мастеров управления домами» – по результатам представленного доклада получен Сертификат за активное участие на сумму 10.000 рублей для компенсации затрат ТСН на услуги расчетного центра Дома;
- в ноябре приняли участие в Круглом столе «Совершенствование правового регулирования деятельности ТСЖ и ЖСК», организованном комитетом Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству;



Хозяйственная деятельность

1. Благоустройство территории:

- проведена окраска ограждений;
- организовано дополнительное парковочное место у бывшего выхода из калитки 3;
- организован плавный спуск у калитки 2 (в сторону ПВЗ Озон в корпусе 3); устранен провал плитки на тротуаре;
- восстановлено освещение всех точек на фасаде (проведена смена газоразрядных ламп на светодиодные);
- восстановлено освещение беседки на детской площадке;
- восстановлена цветочница беседки;
- покрасили лавочки и беседку;
- установлены штуцеры для поливочных шлангов во всех точках для полива;
- высажены несколько кустарников, представленных жителями;
- выложены новые тротуарные дорожки от ПВЗ Озон;
- сформирована новая клумба и обрамлена тротуарной плиткой в районе подъезда 2 на Нововладыкинском проезде;
- высажены цветы во все клумбы внутри двора;
- вымыты все окна подъездов изнутри и с улицы (с привлечением промышленных альпинистов);
- проведены работы по демонтажу разрушенной поверхности входных групп 2 и 3 подъездов, гидроизоляции, заливку новой стяжки и выкладке плитки;
- восстановлена входная группа на пожарную лестницу 1 подъезда;
- подняли уровень на месте мусорных контейнеров, заасфальтировав подход и внутреннее пространство, чтобы исключить подтопления;
- организована установка двух дополнительных указателей номеров дома;
- привезено несколько кубометров земли вместо ранее вывезенного строительного мусора (у калитки 1);
- установлены антипарковочные бетонные столбики (у калитки 2 и выезде в сторону Проектируемого проезда 1566);

2. Текущий ремонт мест общего пользования:

- восстановлены «сапожки» (защитный элемент стены в виде плитки обеспечивающий примыкание напольного покрытия к стене) во всех приквартирных и лифтовых холлах всех подъездов;
- заменены ручки и доводчики на ряде подъездных дверей;
- проведена окраска стен тамбура входных групп 1, 2, 3 подъездов;
- организован демонтаж блока кондиционера с фасада (2 подъезд);
- организована дренажная система входной группы 1 и 2 подъездов;
- заменены входные двери 2 и 3 подъездов со стороны Нововладыкинского проезда на новые, проведен ремонт входных тамбуров с облицовкой керамогранитом;
- восстановлены все номера указателей этажей;
- окрашена дверь 3 подъезда;



- заменено более десятка отгнивающих отводов ХВС/ГВС на -1 этаже и техэтаже;
- восстановлены поврежденные багеты у входных групп подъездов;
- установили стопоры для дверей на 1 и -1 этаже;
- полностью перекрашены стены секции кладовок 3 подъезда;
- провели работы по штукатурке и окраске воздухопроводов на крыше дома;
- установили 3 новых крана на магистрали для возможности отключить подачу воды в поливочные краны на зимний период.

3. Пожарная система:

- проведена плановая перекачка пожарных рукавов «на ребро», пожарные шкафы и ИПР оформлены информационными наклейками, проведена пломбировка шкафов;
- заменили вышедший из строя асинхронный двигатель противодымной вентиляции на новый;

4. ИТП:

- заменили реле давления насоса для подпитки радиатора вентиляции паркинга;
- установили обратные клапаны и настроили работу насосов в приемке;
- обновлены вышедшие из строя и с истекшим сроком манометры;
- подключен GSM-модем к ОДПУ для удаленного съема показаний;
- установили новый водомер подпитки в ИТП взамен вышедшего из строя;
- заменены конденсаторы в станции повышения давления;

5. Паркинг:

- установлено несколько десятков быстросъемных металлических пластин (вместо уничтоженных чугунных дренажных решеток), полностью заменены все пластиковые крепления решеток на новые оцинкованные (400+ штук);
- в ПУИ установлен технический кран для оперативного набора воды в резервуар полумоечной машинки;
- восстановлена штукатурка и проведена окраска повреждённых мест на опорах паркинга;
- проведена окраска лифтовых холлов -1 этажа (1, 2, 3 подъездов);
- проведена окраска нескольких сотен метров «сапожка» паркинга;
- окрашены дренажные люки в паркинге и насосной паркинга;
- в помещении «Насосной» стены возле дренажной ямы выложены керамогранитом;
- в техническом помещении паркинга установлен канальный вентилятор с целью снижения уровня влажности;

6. Освещение:

- на нескольких этажах полностью заменены светильники на новые (т.к. старые не только имели непрезентабельный вид – раскошавшаяся и пожелтевшая пластмасса, но и потенциально были пожароопасными);



- в коридорах -1 этажа заменено более десятка необслуживаемых квадратных светильников на новые пыле- влаго- защищенные с возможностью оперативной замены на стандартные трубчатые светодиодные лампы;

7. Помещения персонала:

- завершены работы по обустройству офиса ТСН в нежилом техническом помещении – оборудовано место для приема граждан и контрагентов;
- установлены стационарные электроточки для бытовой и оргтехники (вместо удлинителей и тройников);
- оборудованы рабочие места в консьержных и помещении охраны с доступом к системе видеонаблюдения;
- в консьержных комнатах 1 и 3 установлены новые кресло-кровати, оборудованы дополнительные поверхности для бытовой техники, сушилки для белья, заменена запорная арматура в санузлах, установлены рулонные шторы на окна;
- в душевой консьержей установлена стиральная машинка, сушилка для белья, зеркало;
- переданы в пользование холодильник и стиральная машинка для разнорабочего и дворника;
- в помещении охраны установлена двухъярусная кровать;
- место для приготовления пищи облицовано керамической плиткой (безвозмездно передана жителями);
- восстановлена система приточной вентиляции в помещении душевой персонала;

8. Видеонаблюдение, СКУД, Домофония, АСКУЭ, Шлагбаумы и ворота:

- в апреле введена в эксплуатацию АСКУЭ по автоматизированной передаче данных индивидуальных приборов учета электроэнергии;
- модернизирована сетевая инфраструктура;
- установлено несколько дополнительных камер видеонаблюдения, заменены вышедшие из строя;
- организовано централизованное хранилище записей с видеокамер на базе новых видеорегистраторов;
- проведены работы по установке новых вызывных видеопанелей на калитках, комплектации СКУД отсутствующими (в т.ч. по причине выхода из строя) контроллерами;
- проведена замена ключей доступа;
- все домофоны переведены в работу интегрированной системы охраны;
- установлена мачта с антенной для шлагбаумов;
- запущена в промышленную эксплуатацию пара шлагбаумов на Проектируемый проезд 1566;
- заменена пружина шлагбаума во двор;
- заменена торсионная пружина ворот паркинга;



9. Лифты:

- заменены подшипники вала в грузовом лифте 1 подъезда, далее проведены работы по полной замене вала;
- заменены подшипники вала в пассажирском лифте 1 подъезда;
- заменены ремни пассажирских лифтов 2 и 3 подъездов (в рамках работ по капитальному ремонту согласно решению ОСС);
- выравнены направляющие противовеса грузо-пассажирского лифта в 1 и 3 подъездах (в т.ч. заменили вкладыши башмака направляющей кабины/противовеса, выправили ход кабин);
- заменили ролики кабины дверей и выхода на 1 этажах у лифтов для плавного закрытия дверей.

10. Проверка технических средств и оборудования:

- провели тестирование сопротивления изоляции;
- проведена промывка труб отопления;
- проведено ежегодное техническое освидетельствование лифтов;

11. Деятельность приносящая прибыль

- оформлены договоры на использование общедомового имущества с интернет-провайдерами (АСВТ, Мегафон, МГТС);
- оформлен договор аренды технического помещения под склад инвентаря;
- временно свободные денежные средства регулярно размещаются во вклады;

12. Капитальный ремонт

- в мае 2023 по результатам общего собрания собственников в ВТБ ПАО открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта дома;
- в августе денежные средства из Фонда капитального ремонта г.Москвы зачислены на специальный счет дома в ВТБ ПАО;
- в сентябре в рамках капитального ремонта проведены работы по замене ремней пассажирских лифтов 2 и 3 подъездов и завершены оплаты на сумму 950 291,40 рублей;
- с момента зачисления денежных средств от ФКР регулярно заключаются договора на начисление процентов НСО (неснижаемый остаток по счету). В 2023 году от размещения средств получено 327 941.56 рублей процентов.



13. ESG (Environment, Social, Governance)

ТСН в своей деятельности придерживается ответственного подхода к окружающей среде путём снижения вредных выбросов и повторного/многократного использования ресурсов.

В 2023 году в рамках ESG-повестки проведены следующие мероприятия:

- во всех подъездах установлены контейнеры для сбора использованных батареек – вывезено более 10 кг использованных батареек;
- в конце декабря установлен фандомат по сбору пластиковых бутылок и алюминиевых банок – менее чем за неделю работы собрано более 1000 единиц;
- благодаря установленному контейнеру для сбора стекла жителями собрано и бесплатно вывезено более 12 кубометров стекла для дальнейшей переработки;
- в технических помещениях было обнаружено несколько схронов перегоревших люминесцентных ламп в количестве более 500 штук, которые были вывезены для утилизации в специализированные пункты приема;
- регулярно проводится замена выходящих из строя остатков люминесцентных ламп и ленточных светодиодных на трубчатые энергоэффективные и более долговечные светодиодные, путем модернизации светильников без закупки новых;
- с первого дня работы активно используется ЭДО от компании «Такском» для обмена юридически значимыми документами с контрагентами с целью сокращения документов на бумажных носителях;
- при подаче исковых заявлений в суд используются электронные сервисы системы ГАС Правосудие и Мой Арбитр, в результате сэкономлено несколько пачек бумаги и тонер для принтера;
- взаимодействие с правоохранительными и надзорными органами также по большей степени осуществляется в электронной форме;
- собственникам помещений предложен сервис получения квитанций в электронном виде – более сотни жителей воспользовались сервисом получения квитанций на адреса электронной почты с отказом в получении квитанций на бумажных носителях по заявке ТСН реализована возможность получения PDF-файла с квитанцией в приложении Doma.



Финансы

Единовременные целевые взносы

До начала сбора средств за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома деятельность ТСН осуществлялась за счет единовременных целевых взносов собственников помещений МКД на организацию деятельности ТСН.

В течение 2023 года было произведено частично распределение собранных целевых взносов:

Статья	Стоимость, рублей
Компьютеры (4 шт)	20 000
Мониторы (2 шт)	4 000
НАСП-ключ (для программного обеспечения управления датчиками и контроллерами противопожарной системы)	22 000
Итого	46 000

Остаток перенесен для распределения на 2024 год с целью компенсации затрат на ранее полученную в безвозмездную эксплуатацию ТСН оргтехнику (мониторы, сетевое оборудование, МФУ и др.) в соответствии с решением Общего собрания собственников.



«ПОКОЛЕНИЕ»

Товарищество собственников недвижимости

Отчет исполнения Финансового плана

№	Статья	Единицы измерения	Запланировано на период	Оплачено в 2023	Начислено в 2023, но не оплачено	Итого расходы за 2023 год	Отклонение
РАСХОДЫ:							
1.	Расходы на управление МКД						
1.1.	Зарплата административного персонала и вознаграждение членам Правления (с отчислениями во внебюджетные фонды)	руб.	5 227 639,17	821 042,38	0,00	821 042,38	4 406 596,79
	Председатель Правления	руб.	414 167,28	414 167,25	0,00	414 167,25	0,03
	вознаграждения "на руки"	руб.	276 747,73	276 747,70	0,00	276 747,70	0,03
	НДФЛ, 13%	руб.	41 353,10	41 353,10	0,00	41 353,10	0,00
	Налоги и сборы, 30,2%	руб.	96 066,45	96 066,45	0,00	96 066,45	0,00
	Персонал "в штате"	руб.	4 813 471,89	406 875,13	0,00	406 875,13	4 406 596,76
	Главный инженер	руб.	838 959,66	0,00	0,00	0,00	838 959,66
	Специалист по техническому обслуживанию оборудования ¹	руб.	383 524,42	0,00	0,00	0,00	383 524,42
	Специалист по техническому обслуживанию оборудования ²	руб.	492 480,22	0,00	0,00	0,00	492 480,22
	Специалист по обслуживанию МКД	руб.	540 420,77	0,00	0,00	0,00	540 420,77
	Рабочий комплексной уборки ¹	руб.	540 420,77	22 058,82	0,00	22 058,82	518 361,95
	Рабочий комплексной уборки ²	руб.	420 569,39	288 238,31	0,00	288 238,31	132 331,08
	НДФЛ, 13%	руб.	521 960,90	2 868,00	0,00	2 868,00	519 092,90
	Налоги и сборы, 30,2%	руб.	1 212 555,32	93 710,00	0,00	93 710,00	1 118 845,32
1.2.	Финансово-аналитическое обслуживание и диспетчеризация	руб.	640 660,10	652 317,66	0,00	652 317,66	-11 657,56
1.3.	Юридическая поддержка	руб.	119 851,38	438 000,00	0,00	438 000,00	-318 148,62



«ПОКОЛЕНИЕ»

Товарищество собственников недвижимости

№	Статья	Единицы измерения	Запланировано на период	Оплачено в 2023	Начислено в 2023, но не оплачено	Итого расходы за 2023 год	Отклонение
1.4.	Прочие расходы на управление (банк, оргтехника, телефон, обучение, типография и т.п.)	руб.	161 254,58	104 513,02	0,00	104 513,02	56 741,56
	ВСЕГО Расходы на управление МКД	руб.	6 149 405,24	2 015 873,06	0,00	2 015 873,06	4 133 532,18
2.	Содержание и эксплуатация общего имущества МКД						
2.1.	Техническое обслуживание общего имущества	руб.	1 320 544,30	3 781 000,00	0,00	4 760 158,93	-3 439 614,63
2.2.	Уборка паркинга, не входящего в МОП	руб.	381 504,00	0,00	0,00	0,00	381 504,00
2.3.	Техническое обслуживание и страхование лифтов	руб.	664 630,38	805 432,36	42 000,00	847 432,36	-182 801,98
2.4.	Эксплуатация ИТП	руб.	359 554,14	312 588,15	16 871,65	329 459,80	30 094,34
2.5.	Техническое обслуживание ДУ и ППА	руб.	540 420,77	590 193,53	50 000,00	640 193,53	-99 772,76
2.6.	Техническое обслуживание слаботочных систем (СКУД, видеонаблюдение, домофоны, шлагбаумы)	руб.	560 292,79	567 032,79	35 000,00	602 032,79	-41 740,00
	ВСЕГО на содержание и эксплуатацию общего имущества	руб.	3 865 910,48	6 056 246,83	143 871,65	7 179 277,41	-3 352 331,04
3.	Коммунальные услуги на ОДН						
3.1.	ХВС	руб.	26 149,39	-	-	-	-
3.2.	ГВС	руб.	21 791,16	-	-	-	-
3.3.	Водоотведение	руб.	13 074,70	-	-	-	-
3.4.	Электроэнергия	руб.	-	-	-	-	-
	ВСЕГО Расходы на ОДН	руб.	61 015,25	-	-	-	-
	ИТОГО РАСЧЁТНЫЙ ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ (БЕЗ дежурно-диспетчерской службы)	руб.	10 076 330,97	8 072 119,89	143 871,65	9 195 150,47	881 180,50
4.	Дежурно-диспетчерская служба						



«ПОКОЛЕНИЕ»

Товарищество собственников недвижимости

№	Статья	Единицы измерения	Запланировано на период	Оплачено в 2023	Начислено в 2023, но не оплачено	Итого расходы за 2023 год	Отклонение
4.1.	Дежурные (консьержи) по подъездам (3 поста)	руб.	1 458 441,60	293 200,00	0,00	293 200,00	1 165 241,60
4.2.	Дежурные по территории и МОП (2 поста)	руб.	3 595 541,40	3 077 000,00	317 000,00	3 394 000,00	201 541,40
	ВСЕГО Расходы на дежурных	руб.	5 053 983,00	3 370 200,00	317 000,00	3 687 200,00	1 366 783,00
	ИТОГО РАСХОДЫ ТСН и РАСЧЕТНЫЙ ТАРИФ (с учетом дежурно-диспетчерской службы)	руб.	15 130 313,97	11 442 319,89	460 871,65	12 882 350,47	2 247 963,50
ДОХОДЫ:							
1.	Плата собственников за содержание и текущий ремонт МКД и консьержно-диспетчерскую службу						
	ИТОГО ДОХОДЫ ТСН, согласно поступлений по ТАРИФУ	руб.	15 130 313,97	13 926 562,13	1 163 721,24	15 090 283,37	40 030,60
	Внеплановые доходы и расходы	руб.	0,00	-445 485,42	10 693,69	-434 791,73	434 791,73
	Доходы от использования общего имущества	руб.	0	-251 397,90	-30 339,31	-281 737,21	281 737,21
	Доходы от размещения денежных средств в депозиты	руб.	0	-272 702,59	0,00	-272 702,59	272 702,59
	Внеплановые расходы: налоги от внеплановых доходов - от использования общего имущества	руб.	0	37 709,69	30 340,00	68 049,69	-68 049,69
	Внеплановые расходы: налоги от внеплановых доходов - от депозитов	руб.	0	40 905,39	10 693,00	51 598,39	-51 598,39



Комментарии к отчету:

По статье «Персонал "в штате"» - в штате ТСН в 2023 году несколько месяцев находилось 2 сотрудника гражданина иностранного государства, работающих в Российской Федерации на основании патента, в связи с этим графа Налоги и сборы, 30,2% не совпадает по размерам со стандартными отчислениями в Социальный фонд РФ.

Также необходимо отметить, с целью систематизации работы с контрагентами был оформлен договор на комплексное обслуживание со специализированной организацией оказывающей услуги по эксплуатации МКД (сантехническое оборудование, электрика, инженерия и прочие технические средства), в т.ч. предоставляющей услуги аварийно-диспетчерской службы, в связи с этим затраты на управление МКД, а также «Дежурных (консьержи) по подъездам» и по статье «Уборка паркинга не входящего в МОП», отражены по статье «Техническое обслуживание общего имущества».

В этой же статье отражены затраты на общедомовые нужды на ХВС, ГВС и Водоотведение в связи с тем, что указанные затраты отдельно в квитанциях не выделялись (начисления и учет оплат производились в составе статьи «Содержание и техническое обслуживание»).

Сумма начислений за 2024 год ниже плановой, в связи с принятым решением отказа от начислений с конца ноября до конца года платы по статье «Уборка паркинга не входящего в МОП» в связи с временной неработоспособностью поломочной машины на период ремонтных работ.