

МОЖАЙКА



ВЫБОРЫ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

ПРОГРАММА КАНДИДАТОВ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН

«12 ШАГОВ К УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «МОЖАЙКА» И ПОВЫШЕНИЮ КОМФОРТА СРЕДЫ ОБИТАНИЯ ЕГО ЖИТЕЛЕЙ»

1. Энергосбережение и повышение энергоэффективности.
2. Развитие цифровой экосистемы ЖК «Можайка».
3. Совершенствование контроля въезда/выезда и парковки автотранспортных средств «А-Доступ».
4. Создание и принятие на общем собрании собственников помещений новых правил проживания в ЖК «Можайка».
5. Благоустройство и озеленение придомовой территории.
6. Капитальный ремонт ОДИ – формирование фонда капремонта на отдельном спецсчете ТСН.
7. Замена изношенных водопроводных труб с использованием высоких технологий «грувлок».
8. Инициация совместного проекта с органами власти по переносу стоянки школьного автобуса с территории нашего ЖК в одно из трёх предложенных мест.
9. Ликвидация заброшенного долгостроя дома №53.
10. Раздельный сбор мусора.
11. Организация маршрута мини-автобуса от ЖК «Можайка» до станции метро «Славянский бульвар».
12. Праздничные и спортивные мероприятия, субботники.

КОМАНДА КАНДИДАТОВ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»:

1. **АЛЕКСЕЕВ** Александр Александрович,
2. **АЛИХАНОВА** Марзият Рамазановна,
3. **БУГАЕНКО** Виктор Николаевич,
4. **ДМИТРИЕНКО** Юрий Олегович,
5. **ЗВЕРЕВ** Денис Владимирович,
6. **НОВИКОВА** Наталья Михайловна,
7. **ПОХАБОВА** Елена Викторовна,
8. **ТУРПЕТКИНА** Нина Аркадьевна,
9. **ФУРАШОВ** Артём Игоревич.

КОЛОНКА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

НАМ НУЖНЫ НОВЫЕ ПРАВИЛА

Уважаемые собственники!

Дорогие соседи!

Мы находимся в условиях тесного совместного сосуществования. Нас много, и мы – разные. Разные по взглядам, темпераменту, привычкам, отношению к религии и друг другу. Разные по отношению к нашему общему дому – жилому комплексу «Можайка».

Но для всех нас, таких разных, есть общие Правила проживания. Они призваны гарантировать нам право на безопасность и комфорт общественного пространства на территории ЖК. Например, у нас есть право на тишину и чистоту территории и мест общего пользования.

Общие принципы сосуществования жильцов в одном доме прописаны в законодательстве. Однако обязанность создания «Правил проживания» конкретно для жилого комплекса по закону возложена на товарищество собственников. В нашем ЖК давно назрела необходимость разработки проекта таких новых правил. Это один из пунктов предвыборной программы нашей команды кандидатов на выборах Правления ТСН.

Например, нужны новые правила парковки во дворе. В частности, предлагается ограничить тремя часами время бесплатной гостевой парковки.

Нужно прописать эффективные меры воздействия на тех, кто засоряет места общего пользования и территорию двора, кто наносит ущерб общему имуществу собственников и т.п.

Проект новых «Правил проживания» будет предложен к широкому обсуждению, а далее вынесен на голосование Общего собрания собственников.

Председатель Правления ТСН Александр АЛЕКСЕЕВ

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

АЛЕКСЕЕВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ

Дом 51, кв.380. Родился 9 мая 1949 г. в Ленинграде.

Образование и работа:

Совмещал учёбу в Ленинградском электротехническом институте на факультете электротехники и автоматики и двух музыкальных училищах.

После окончания института два года службы в армии офицером морской авиации.

Далее работа в Ленконцерте, на телевидении и радио, в филармониях и за рубежом в качестве музыканта, аранжировщика и композитора.

Директор студии Государственного Телевещательного комплекса в Санкт-Петербурге.

Дважды избирался муниципальным депутатом в Санкт-Петербурге.

Председатель Комитета по инвестициям и строительству муниципального совета. Директор муниципального учреждения «Павловск-Информ».

Советник президента Федеральной нотариальной палаты РФ.

Заместитель гендиректора Межрегионального центра сертификации лекарственных средств РФ.

Семь лет работы в Центральном аппарате парламентской партии СР.

Советник президента инвестиционной компании «РУСС-ИНВЕСТ».

Директор фонда «Фронт ЖКХ».

Член Общественного совета Федерального агентства лесного хозяйства РФ.

Политтехнолог, участие в 23 избирательных кампаниях, в т.ч. за рубежом.

Журналист, редактор газет и информационных интернет-ресурсов.

С 2017 года член Правления ТСН «Можайка», с 2023 года председатель Правления ТСН. Активный участник завершения многолетнего долгостроя 51-го и 52-го домов

Женат, трое детей.

Направления работы в Правлении ТСН «Можайка» – планирование, представительские функции, СМИ:

1. Организация работы Правления ТСН. Проведение Общих собраний собственников помещений и членов ТСН «Можайка». Приём жителей.

2. Планы, программы, заявления, письма, отчёты и другие документы в рамках полномочий Правления. Информационная деятельность.

3. Взаимодействие с органами власти, местного самоуправления и СМИ.



КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

АЛИХАНОВА МАРЗИЯТ РАМАЗАНОВНА

Родилась 10 мая в Грузии. 2004 год – Дагестанский государственный педагогический университет, факультет начальных классов. С 2007 года в семейном бизнесе. Замужем, трое детей.

Направления деятельности в Правлении ТСН «Можайка» – коммуникация, раздельный сбор мусора:

1. Взаимодействие с контрагентами, партнерами по предоставлению и получению коммерческих услуг.
2. Предоставление дополнительных услуг жителям.
3. Вывоз мусора. Раздельный сбор мусора. Участие в Программе ТСН «Можайка».



КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

БУГАЕНКО ВИКТОР НИКОЛАЕВИЧ

Корпус 2, кв.77. Родился 12 июля 1956 г. **Образование и работа:** Политехнический институт ПГС – промышленное гражданское строительство.

Оренбургский государственный университет. Многолетний труд в строительной отрасли и сфере эксплуатации инженерных систем и коммуникаций.

Сейчас работает главным инженером ТСЖ «Мичуринский-35», г. Москва.

Член Правления ТСН «Можайка» с 2017 года, куда неоднократно переизбирался. Активный участник завершения многолетнего строи-

тельства 51-го и 52-го домов. Женат, дочь, внук.

Направление деятельности в Правлении ТСН «Можайка» – техническое:

1. Внешние и внутренние инженерные сети ЖК «Можайка». Работа инженерных служб.
2. Предоставление коммунальных ресурсов в ЖК и предоставление коммунальных услуг жителям.
3. Технадзор, подготовка к отопительному сезону.



АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ И АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН «МОЖАЙКА» ЗА ПЕРИОД С 01 ЯНВАРЯ 2023 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА (г. Одинцово «10» апреля 2024 г.)

Сокращения, используемые в документе:

- ТСН «Можайка» – Товарищество собственников недвижимости «Можайка»;
- ОСС – Общее собрание собственников помещений жилого комплекса «Можайка»;
- ОДИ – общедомовое имущество;
- ОДН – общедомовые нужды;
- ТКО – твердые коммунальные отходы;
- МОП – места общего пользования;
- ИПУ – индивидуальный прибор учёта;

Мы, нижеподписавшиеся члены ревизионной комиссии ТСН «Можайка» в составе: Сейидовой Ольги Владимировны, Чернова Александра Михайловича, Мнацаканяна Артура Арамовича, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСН «Можайка», провели ревизию финансово-хозяйственной и административно-правовой деятельности ТСН «Можайка» за период с 01 января по 31 декабря 2023 года.

При проверке комиссия руководствовалась следующими документами: Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Уставом ТСН «Можайка»,

протоколами ОСС и общих собраний членов ТСН «Можайка», протоколами заседаний Правления ТСН «Можайка», приказами и распоряжениями управляющего ТСН «Можайка», трудовыми договорами с работниками, договорами с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями.

Ревизия проводилась с 28.02.2024г. по 10.04.2024г. Ревизионная комиссия действовала в соответствии с разработанным планом:

– достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2023 по

31.12.2023 г.;

- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за данный период;
- правильность выполнения решений общего собрания собственников и правления ТСН «Можайка»;
- исполнение сметы доходов и расходов, целевых взносов и иных поступлений;
- правомерность заключения договоров управляющим и других действий от имени ТСН «Можайка» и Правления ТСН «Можайка».

РЕЗУЛЬТАТЫ РЕВИЗИИ. 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ТСН «Можайка» является добровольным объединением собственников недвижимости, которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСН «Можайка». В управлении ТСН «Можайка» находятся два многоквартирных дома общей площадью 74 490 (семьдесят четыре тысячи четыреста девяносто) кв. метров и двухуровневый подземный паркинг на 290 машиномест.

Высшим органом управления ТСН «Можайка» является ОСС. В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСН «Можайка» осуществляется Правлением ТСН «Можайка», которое принимает решения по всем вопросам деятельности ТСН «Можайка», выбирает председателя и назначает управляющего, который ведет хозяйственную деятельность.

В отчетный период до 18.07.2023г. обязанности председателя правления исполняла Новикова Наталья Михайловна. На основании заседания правления, согласно Уставу ТСН «Можайка» (Протокол № 2 от 18.07.2023г.) председателем Правления ТСН «Можайка» был избран Алексеев Александр Александрович. В ЕГРЮЛ внесена запись от 04.08.2023г. ОГРН 1165032059720.

Избранный состав членов правления ТСН «Можайка» (протокол правления № 8 от 06.06.22 года) в течении отчетного периода не менялся и состоит: Алексеев А.А., Бугаенко В.Н., Зверев Д.В., Семейкина С.Ю., Матю-

шин Н.Ф., Новикова Н. М., Похабова Е.В., Турлеткина Н.А., Дмитриенко Е.Г.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы, представленные правлением ТСН:

1. учредительные и регистрационные документы ТСН «Можайка», в том числе Устав ТСН «Можайка»;
2. протоколы ОСС и Правления ТСН «Можайка» за весь период деятельности;
3. бухгалтерская отчетность, налоговая отчетность, документы по налоговому учету и бухгалтерскому учету, налоговые декларации по налогу на прибыль организации за 2023 год, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в ПФР за 2023 год на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и на выплату страхового обеспечения, первичная бухгалтерская документация за 2023г. (товарные накладные, акты выполненных работ, акты сверок взаиморасчетов и т.п.);
4. смета доходов и расходов ТСН «Можайка» на 2023 год;
5. договоры с подрядными, ресурсоснабжающими организациями и иными лицами, заключенные или действующие на данный период 2023 г, расчеты с контрагентами;
6. документы кадрового учета, приказы, штатное

расписание;

7. судебные приказы и определения.

За отчетный период по инициативе Правления ТСН «Можайка» было проведено:

1. ОСС в очно/заочной форме (протокол ОСС №11 от 30.01.2023г.) по вопросам утверждения сметы доходов и расходов на 2023 год, на котором приняты следующие решения:

- утвердить смету доходов и расходов из расчета 39,59 руб/м2 за жилищные услуги и 15,12 руб/м2 за охранные услуги и работу дежурных администраторов;
- определить размер обязательного платежа на управление, содержание, ремонт и охрану общего домового имущества на 2023 год в размере 54,71 руб/м2 за один квадратный метр общей площади помещения;
- определить тарифы на коммунальные услуги, в том числе за ОДИ (общедомовое имущество) по электроэнергии, водоподачи, водоотведения, отопления и вывоз мусора на 2023 год, согласно действующим тарифам, установленными комитетом по тарифам и ценам Московской области.
- 2. Общее собрание собственников машиномест в паркинге в очно/заочной форме (протокол ОСС №1/2023П от 30.01.2023г.) по вопросам утверж-

дения сметы доходов и расходов на 2023 год, на котором приняты решения:

- утвердить смету доходов и расходов на 2023 год из расчета 108,36 руб/м2 за коммунальные, ремонтные и охранные услуги;
- определить размер обязательного платежа на управление, содержание, ремонт и охрану общего домового имущества в паркинге на 2023 год в размере 108,36 руб/м2;
- определить тарифы на коммунальные услуги, за электроэнергию, водоподачу, водоотведение, отопление и вывоз мусора, согласно действующим тарифам, установленными комитетом по тарифам и ценам Московской области.

Подлинные решения собственников (бюллетени) и оформленные протоколы собраний с оспариваемыми вопросами переданы 03.02.2023 в ГЖИ МО. Копии протоколов опубликованы на сайте ТСН «Можайка»: <https://mojajka.housev.ru>

В ходе проверки законности действий управляющего, Правления и работников ТСН «Можайка» нарушений Устава ТСН «Можайка» и решений ОСС не выявлено. Действие ТСН «Можайка» осуществляется в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава ТСН «Можайка» и решениями ОСС.

2. БУХГАЛТЕРСКИЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН «МОЖАЙКА»

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам помещений ЖК «Можайка», используется лицензионное специализированное программное обеспечение. Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов.

ТСН «Можайка» находится на упрощенной системе налогообложения, в связи с чем ведет учет доходов и расходов в порядке, установленном главой 26.2 Налогового кодекса РФ и оплачивает ежегодно обязательную минимальную сумму налога в размере 1% от доходов.

Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются в бухгалтерии ТСН «Можайка». Все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

Ревизионной комиссией проведена проверка движения денежных средств за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. Проверка производилась на основе первичных документов, банковских выписок, сформированных в программе «Банк-клиент».

- В ТСН «Можайка» открыты расчетные счета:
1. № 4070381044000002444 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва.
 2. № 40703810800450000002 в ПАО «Московский Кредитный Банк» г. Москва, для внебюджетных поступлений (аренда МОП, пожертвования, разовые услуги жителям и т.п.)

Расшифровка поступлений денежных средств на расчетный счет ТСН «Можайка», а также их расходование отражено в Финансовом отчете Ревизионной комиссии за 2023 г. (Приложение №1)

Банковские выписки, платежные поручения, журналы-ордера оформляются и хранятся в соответствии с «Правилами ведения безналичных расчетов». В ходе проверки банковских выписок и платежных документов нарушений не выявлено.

Комиссией проведена проверка учета материалов. По договору о материальной ответственности все материальные ценности находятся на ответственном хранении коменданта ТСН «Можайка». Инвентаризация материальных запасов и основных средств проводилась на основании бухгалтерского учета. Замечаний нет.

3. НАЧИСЛЕНИЕ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ОПЛАТА СОБСТВЕННИКАМИ И ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

ТСН выставляет собственникам помещений ЖК «Можайка» счета на оплату по статьям «содержание и ремонт» по ставкам, утвержденным на ОСС. Оплата коммунальных платежей производится по тарифам утвержденным Правительством Москвы и Московской области. Начисления производятся по показаниям общедомовых приборов учета пропорционально доле каждого собственника. Показания индивидуальных приборов учета фиксируются в специальном журнале бухгалтерии в электронном виде. Начисления за холодное водоснабжение, канализацию и тепловую энергию (отопление и горячую воду), а также по электроэнергии производятся согласно данным общедомовых и индивидуальных счетчиков на соответствующие ресурсы с учетом выставленных счетов от ресурсоснабжающих организаций.

Задолженность собственников помещений ЖК «Можайка» на начало отчетного периода (на 01.01.2023г.), составила 18 864 673,64 рубля (Восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят три руб. 64 коп.). По всем статьям предоставляемых услуг, включая и за дополнительные услуги начислено за текущий период 126 146 639,17 рубля (Сто двадцать шесть миллионов сто сорок шесть тысяч шестьсот тридцать девять руб. 17 коп.). Полностью оплачено собственниками за предоставленные услуги 126 071 505,64 рублей (Сто двадцать шесть миллионов семьдесят одна тысяча пятьсот пять руб. 64 коп.). Дебиторская задолженность собственников помещений ЖК «Можайка» на конец отчетного периода, включая декабрьские начисления за 2023 год., составила 15 819 681,89 рубля (Пятнадцать миллионов восемьсот девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят один руб. 89 коп.).

За отчетный период под руководством ТСН «Можайка» привлеченные юристы, помимо профилактической разъяснительной работой с неплательщиками в досудебном порядке, взыскали через судебные приказы и возвратили в бюджет сумму в размере 3 044 991,75 рубля (Три миллиона сорок четыре тысячи девятьсот девяносто один руб. 75 коп.).

4. ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ЗА 2023 ГОД. ТЕКУЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В соответствии с п.3 ст. 148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности Правления ТСН. Смета доходов и расходов на год утверждается общим собранием собственников. Это позволяет установить размер ежемесячной «квартплаты» для каждого собственника помещения. Ревизионной комиссии ТСН «Можайка» были предоставлены сметы доходов и расходов за 2023 год. Проверка проводилась в сравнении сметы с фактически предоставленными документами. Фактические расходы, осуществленные ТСН «Можайка», произведены в пределах сметы. Расход производится в целом по комплексу и рассчитывается на основе утвержденной сметы согласно решению ОСС в очно-заочной форме (протокол № 11 от 30.01.2023г.).

Годовое начисление в 2023 году, на основании утвержденной сметы и по внебюджетным начислениям составило 126 146 639,17 рубля (Сто двадцать шесть миллионов сто сорок шесть тысяч шестьсот тридцать девять руб. 17 коп.). В том числе: 1. Жилищные и коммунальные услуги, включающие в себя: содержание и текущий ремонт, потребление электроэнергии, водоснабжение и водоотведение на ОДН, электроснабже-

ние, водоснабжение и водоотведение по ИПУ, охрана и дежурные администраторы, начисленные пени – 83 657 767,82 рубля (Восемьдесят три миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч семьсот шестьдесят семь руб. 82 коп.). 2. Отопление – 27 813 960,73 рубля (Двадцать семь миллионов восемьсот тридцать тысяч девятьсот шестьдесят руб. 73 коп.). 3. Обращение с ТКО – 5 511 189,40 (Пять миллионов пятьсот одиннадцать тысяч сто восемьдесят девять руб. 40 коп.). 4. Жилищные и коммунальные услуги в подземном паркинге – 7 133 722,84 рубля (Семь миллионов сто тридцать три тысячи семьсот двадцать два руб. 84 коп.). 5. Внебюджетные поступления: единовременный платеж от собственников за аренду МОП, аренда мойки, аренда МОП для интернета – провайдеров и фильтрование воды, услуги по хранению автошин и велосипедов в паркинге, за оформление пропусков, отключение стояков, разовые услуги по заявкам жителей, единовременный платеж и добровольные пожертвования – 2 029 998,38 рубля (Два миллиона двадцать девять тысяч девятьсот девяносто восемь руб. 38 коп.).

Фактически в 2023 году поступило денежных

средств – 126 071 505,63 рубля (Сто двадцать шесть миллионов семьдесят одна тысяча пятьсот пять руб. 63 коп.), что отражено в таблице:

Банк	Остаток на 01.01.2023г.	Приход за 2023г.	Расход за 2023г.	Остаток на 01.01.2024г.
Сбербанк	968 230,74	124 117 506,94	124 298 595,21	787 143,07
МКБ	15 703,71	1 953 998,69	1 746 704,69	222 997,40
ИТОГО:	983 934,45	126 071 505,63	126 045 299,90	1 010 140,47

И составило 100 % от начисленных платежей.

В 2023 году ТСН «Можайка» израсходовало денежных средств на сумму 126 045 229,90 рубля (Сто двадцать шесть миллионов сорок пять тысяч двести девяносто девять руб. 90 коп.). Финансовый отчет в разрезе статей расхода хозяйственной деятельности за 2023 год прилагается (Приложение №1).

Произведенные расходы соответствуют утвержденной смете доходов и расходов ТСН «Можайка» на 2023 год.

В соответствии с п. 3.3. Устава, ТСН «Можайка» как некоммерческая организация вправе осуществлять хозяйственную деятельность и обязана использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ТСН «Можайка», либо в иных целях,

предусмотренных решением ОСС, в частности на капитальный ремонт и приобретение основного оборудования. В 2023 году ТСН «Можайка» был получен доход в размере 9 835 174,00 рубля (Девять миллионов восемьсот тридцать пять тысяч сто семьдесят четыре руб. 00 коп.), включающий в себя: единовременный платеж, единовременный платеж за аренду МОП, аренду мойки, услуги провайдеров, аренда мест для фильтрованной воды, хранение автошин и велосипедов, оформление пропусков, отключение стояков и других дополнительных услуг. Данный доход был использован на дополнительные приобретения видеорекамера, мониторов, компьютеров, карты памяти, блоки питания (489 205 руб.), лифтовой лебедки (264 000 руб.), мусорных контейнеров для раздельного сбора (134 787 руб.),

столбиков анкерных и бетонных (260 600 руб.), пожарных рукавов (194 800 руб.), дорожного бордюрного камня (81 440 руб.), профильных труб, швеллеров, уголков (1 428 621 руб.), теннисного стола (76 990 руб.). Закуплена и используется ремонтными бригадами защита для стен кабины лифта (80 000 руб.), поликарбонат (109 072 руб.) и другие внеплановые материалы, инструмент, оборудование. Помимо текущих работ в 2023 году, дополнительно были выполнены следующие работы: строительство ограждающих конструкций (забор) со стороны новых домов д. 54, 55 во избежание несанкционированного проникновения и безопасности жителей (206 300 руб.), реконструкция контейнерной площадки №1 (дом 52) для большего приема ТКО, в связи увеличенным спросом (222 700 руб.) и строительство контейнерной площадки №2 (дом 51) со складом холодного хранения для малой техники, инвентаря, оборудования и материалов (883 000 руб.), монтаж обрешётки кровли (337 400 руб.), установлено 98 шт. дорожного бордюрного камня, ограничительные анкерные (20 шт.) и бетонные (20 шт.) столбики (96 000 руб.), смонтирована система А-Доступ для контроля автотранспорта (186 500 руб.), капитально отремонтировано 4 лифтовых лебедок (322 224 руб.) с демонтажем, с доставкой на завод изготовителя и с обратным монтажом на прежнее место (435 000 руб.). Выполнен капитальный ремонт двух поломочных машин (190 150 руб.), смонтировано оборудование и проведена телефонная связь в подземном паркинге (659 132 руб.). Проведены аварийно-восстановительные работы по кровле 11,12,13 подъездов (815 830

руб.), восстановлено асфальтное покрытие на въезд в паркинг и на минус втором уровне паркинга (164 850 руб.). Дополнительно произведена промывка четырех теплообменников (152 000 руб.), проведены фасадные работы (112 000 руб.) и множество других не предусмотренных сметой работ.

Диспетчерской службой за отчетный период было зарегистрировано 3197 заявок жителей. Из которых 860 по работе лифтов, 738 по электроснабжению, 507 по водоснабжению. Больше всего заявок поступило из 17 подъезда – 386. Выполнение заявок составило 97%.

Налажена работа по передаче показаний ИПУ по воде через личный кабинет и расчет потребления воды по потреблению, нормативу и перерасчет согласно 354 Постановлению Правительства РФ. Ведется постоянная работа с органами соцзащиты по льготным категориям граждан. Выдаются справки по запросу собственников и проживающих. Готовятся ответы на письма, обращения и жалобы граждан. Ежемесячно ведется отчетность по самозанятым, первичным документам, договорам, кассовым чекам, авансовым отчетам, расчет налоговой базы. Постоянно ведется работа в системе «Банк-клиент», выставление счетов (актов) контрагентам, загрузка оплат, выгрузка в личный кабинет, в ГИС ЖКХ, ЕАИС ЖКХ; ведутся консультации и обработка заявлений от собственников. Управлением, включая бухгалтерию ТСН «Можайка», за 2023г. были даны ответы и выдано справок гражданам – 386 шт.

Паспортным столом на 01.01.2024 год в ЖК «Можайка» зарегистрировано – 1417 человек.

5. ШТАТНЫЕ СОТРУДНИКИ. ДОГОВОРА С ДЕЖУРНЫМИ АДМИНИСТРАТОРАМИ

Проверка показала, что все договора заключены в соответствии с уставными видами деятельности ТСН «Можайка». Расходов, не связанных с уставной деятельностью, не выявлено. По всем договорам на коммунальные услуги и техобслуживание имеются все акты выполненных работ, оформленные надлежащим образом. Все договора на эксплуатационные услуги и ремонтные работы в отчетный период проверены. Нарушений не обнаружено. Все работы и услуги по обслуживанию и ремонту проводятся как силами сотрудников ТСН «Можайка», так и по договорам подряда с контрагентами.

За отчетный период, в соответствии со штатным расписанием по всем 6 должностям на постоянной основе были устроены: Новиков А.А. – управляющий, Губанов С.В. – директор по эксплуатации с 18.07.23г., Блинов О.В. – комендант уволился с 01.09.2023г., Родичева Н.Б. – бухгалтер, Тюленева Е.В. – координатор – помощник бухгалтера, Куленко И.Г. – паспортист. Расходы на заработанную плату без налогов и взносов с ФОТ составили 4 051 424 рубля. Замятин С.П. – главный инженер и Тимаев А.В. – юрист работают по соглашению с ТСН «Можайка» на безвозмездной основе, как представители эксплуатирующей компании ООО «Техсервис». Трудовые договора с работниками заключены в соответствии с трудовым законодательством РФ на основании личных заявлений с оформле-

нием соответствующих записей в трудовых книжках. Предоставлено штатное расписание сотрудников за 2023 год. При проверке правильности начисления заработной платы, удержаний из заработной платы и начислений на ФОТ (налоги, страхование, взносы в ПФР и страхование НС) нарушений не установлено, было оплачено 1 281 876,59 рубля (Один миллион двести восемьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят шесть руб. 59 коп.). Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы показала, что заработная плата за 2023 г. начислена в соответствии со штатным расписанием. Расчетные и платежные ведомости в наличии. Правильность и своевременность уплаты налоговых и социальных платежей с заработной платы подтверждается. Задолженность по налогам и заработной плате на 31.12.2023г. отсутствует.

Также проверены договора и акты выполненных работ с дежурными администраторами – самозанятыми, оказывающими услуги по эксплуатации жилого комплекса «Можайка». В текущем году им было выплачено 8 334 250,00 рублей (Восемь миллионов триста тридцать четыре тысячи двести пятьдесят руб.), включая налоги. Первичные документы оформлены правильно, замечаний нет. Задолженности перед дежурными администраторами не имеется.

6. РАСЧЕТЫ С ОСНОВНЫМИ ПОСТАВЩИКАМИ РЕСУРСОВ ТСН «МОЖАЙКА»

По счету 60 отражены расчеты с поставщиками за услуги по действующим договорам и т.п. По основным контрагентам расчеты и остатки на 31.12.2023г подтверждены проведенными актами сверок.

Оплата поставщикам ресурсов производилась по заключенным с ними договорам.

1. ООО «ТСК Мосэнерго» – сумма в размере 27 248 380,02 рубля (Двадцать семь миллионов двести сорок восемь тысяч триста восемьдесят руб. 02 коп.) за потребленный теплоноситель оплачена в полном размере. Тем не менее за несвоевременную оплату в начале года на основании определения Арбитражного суда (дело № А41-39355/23) в адрес ТСН была выставлена

пеня в сумме 226 250 рублей. Так как собираемость платежей за потребленный теплоноситель ТСН производит равномерно по месяцам 1/12 (решение ОСС протокол № 4 от 01.03.2018 г.)

2. ООО «Одинцовская Теплосеть» – сумма в размере 6 437 286,60 рубля (Шесть миллионов четыреста тридцать семь тысяч двести восемьдесят шесть руб. 60 коп.) за потребленную воду оплачена в полном объеме.

3. АО «Мосэнергосбыт» – сумма в размере 17 009 955,18 рубля (Семнадцать миллионов девять тысяч девятьсот пятьдесят пять руб. 18 коп.) за потребленную электроэнергию оплачена полностью.

7. ПОЛНОТА И СВОЕВРЕМЕННОСТЬ УПЛАТЫ ЕДИНОГО НАЛОГОВОГО ПЛАТЕЖА. ОТЧЕТЫ

В 2023 году своевременно производилась оплата авансовых платежей по налогам, с применением упрощенной системы налогообложения. Так в 2023 год оплачен налог на прибыль в сумме – 98 352,00 рубля (Девяносто восемь тысяч триста пятьдесят два руб. 00 коп.).

Отчеты в налоговую инспекцию и внебюджетные фонды сдавались своевременно. Расхождений между бухгалтерской отчетностью и представленными первичными документами не обнаружено.

8. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ТСН «Можайка» осуществляется в рамках решений общего собрания собственников и правления ТСН, и не противоречит законодательству Российской Федерации.

Начисления коммунальных платежей за предоставленные коммунальные услуги собственникам и

пользователям помещений ТСН «Можайка», осуществляются строго по утвержденным сметам, установленным тарифам и соответствуют законодательству РФ.

Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.

Проверены документы по сотрудникам ТСН «Можайка»: трудовые договоры, приказы, штатное расписание, ведомости начисленной и выплаченной за-

работной платы. Нарушений не выявлено.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет исполнения сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ТСН «Можайка», достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСН «Можайка» в 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023 г.

Бухгалтерский и налоговый учет в ТСН «Можайка» ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ. Факты нецелевого использования денежных средств в отчетном году не выявлены.

Работа ТСН по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) признана удовлетворительной. Вместе с тем Ревизионная комиссия рекомендует помимо подачи исков в судебные инстанции применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, такие, как частичное ограничение подачи электроэнергии и частичное водоотведение согласно ЖК РФ с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Ревизионная комиссия просит обратить внимание

на более целенаправленную работу с ООО «ТСК Мосэнерго» в части заключения дополнительного соглашения по оплате за потребленного теплоносителя по схеме 1/12, принятый ранее на ОСС во избежание начисляемых пеней в адрес ТСН и соответственно судебных издержек.

Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу сотрудников ТСН «Можайка» в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.

Ревизионная комиссия считает работу сотрудников и правления ТСН «Можайка» в 2023 году удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен на шести листах и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в управление ТСН, второй остается в материалах ревизионной комиссии.

Члены ревизионной комиссии:

Сейидова О. В.

Чернов А. М.

Мнацаканян А.А.

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЁТ ТСН «МОЖАЙКА» ЗА 2023 Г.

№	Жилищные, коммунальные и прочие услуги	Начислено	Оплачено (поступило)
1.	Жилищные и коммунальные услуги, включая: содержание и текущий ремонт, потребление электроэнергии, водоснабжение и водоотведение на общедомовые нужды. Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение по индивидуальным приборам учёта. Охрана и дежурные администраторы. Начисленные пени.	83 657 767,82 руб.	84 613 977,02 руб.
2.	Отопление.	27 813 960,73 руб.	27 443 692,41 руб.
3.	Обращение с ТКО (твёрдые коммунальные отходы).	5 511 189,40 руб.	5 205 199,82 руб.
4.	Жилищные и коммунальные услуги в подземном паркинге.	7 133 722,84 руб.	6 764 638,01 руб.
5.	Внебюджетные поступления: единовременный платеж от собственников за МОП, аренда мойки, аренда МОП для интернет – провайдеров и фильтрация воды. Услуги по хранению автошин и велосипедов в паркинге, за оформление пропусков, отключение стоек, разовые услуги по заявкам жителей. Единовременный платеж. Добровольные пожертвования.	2 029 998,38 руб.	2 043 998,38 руб.
	Всего: (Учитываются расчетные счета Сбербанка и МКБ)	126 146 639	126 071 506
	Задолженность собственников перед ТСН «Можайка» за предыдущий период на 01.01.2023г.	18 864 673,64	
	Задолженность, погашенная за предыдущий период в 2023 году.	3 044 991,75 руб.	
	Задолженность собственников перед ТСН «Можайка» на 01.01.2024 год	15 819 681,89 руб.	
№	РАСХОДЫ (фактически оплачены в 2023 году)	Всего за 2023 г.	
1	Техническое обслуживание 32 лифтов.	4 364 000,00 руб.	
2	Ремонт лифтов, запасные части, техническое освидетельствование, страховка.	1 177 981,00 руб.	
3	Техническое обслуживание системы ДУ и ПС, вентиляционной системы.	3 180 000,00 руб.	
4	Техническое обслуживание контроля доступа, мониторов, видеокамер и локальных сетей. Демонтаж и монтаж оборудования. Оформление пропусков. Оборудование, комплектующие и материал.	2 856 140,00 руб.	
5	Техническое обслуживание коммунальных водо-, тепло-, элетро- сетей (электрик, сантехник, дежурно-аварийная служба). Ликвидация аварий. Ремонтно-восстановительные работы. Промывка теплообменников.	7 097 600,00 руб.	
6	Строительно-восстановительные работы, установка бордюрного камня, внешний забор. Фасадные работы. Аварийный ремонт кровли 11,12,13 подъездов. Строительство КП2(д.51) и реконструкция КП1(д.52) и т.п..	3 284 512,62 руб.	
7	Расходы на строительные материалы для капитального и текущего ремонтов (плитка, краска, металл, сыпучие и др.)	3 367 176,00 руб.	
8	Техническое обслуживание паркинга, включая инъекции в местах протечек, дренажная система. Аварийные и плановые расходы на автоматические ворота в паркинг, видеонаблюдение. Оборудование, материалы и монтаж для проведения связи (телефонии). Асфальтно-ремонтные работы.	7 862 968,84 руб.	
9	Расходы на техническое обслуживания КиП и автоматики.	966 125,00 руб.	
10	Расходы на оплату за водопотребление и водоотведение (включая ИПУ).	6 437 286,60 руб.	
11	Расходы на оплату за энергоснабжение (включая ИПУ).	17 009 955,18 руб.	
12	Расходы на оплату отопления.	27 248 380,02 руб.	
13	Вывоз мусора ТКМ (твёрдо-коммунальный) и КГМ (крупно-габаритный), в том числе вывоз снега.	6 807 700,00 руб.	
14	Расходы на дератизацию и дезинфекцию. Санитарный паспорт.	310 600,00 руб.	
15	Транспортные расходы: ГСМ, обслуживание трактора, электровелосипеда, уборочной техники. ТО и внеплановый ремонт спецтехники.	1 200 683,10 руб.	
16	Благоустройство и уборка придомовой территории, включая уборку снега	3 888 800,00 руб.	
17	Расходные материалы и оборудование на техническое обслуживание (эл. лампы, провод, замки, стеклопакеты и др.)	984 288,29 руб.	
18	Расходные материалы на санитарное содержание (моющие средства, спецсредства)	816 106,81 руб.	
19	Оборудование, необходимое для эксплуатации домов (запорная арматура, трубы, фитинги и др.)	1 026 344,81 руб.	
20	Строительные инструменты, инвентарь	662 806,28 руб.	
21	Рабочая одежда, защитные средства	822 639,28 руб.	
22	Канцелярские расходы. Мебель, офисное оборудование, оргтехника. Обслуживание персональных компьютеров, принтеров и др	304 184,66 руб.	
23	Общехозяйственные расходы, хозтовары, материалы	762 704,33 руб.	
24	Прочие расходы (проведение общедомовых мероприятий, полевая кухня, газета, информационные стенды, таблички, банеры и т.п.)	244 611,42 руб.	
25	Расходы на выплату заработной платы	4 051 424,84 руб.	
26	Расходы на налоги и взносы с ФОТ	1 281 876,59 руб.	
27	Расходы на оплату дежурные администраторов, включая налоги	8 334 250,00 руб.	
28	Расходы на оплату ЧОП	5 400 000,00 руб.	
29	Обучение персонала	45 000,00 руб.	
30	Расходы на оплату услуг телефонии, почтовые расходы	50 000,00 руб.	
31	Расходы на программное обслуживание.	98 770,00 руб.	
32	Расходы на оплату услуг банка, обслуживание, комиссии и др.	959 814,56 руб.	
33	Расходы на юридические услуги	1 528 000,00 руб.	
34	Расходы на оплату бухгалтерских услуг.	1 011 800,00 руб.	
35	Расходы на оплату единого налогового платежа	499 396,28 руб.	
36	Расходы на имущественный и транспортный налог	306,00 руб.	
37	Расходы на оплату государственных пошлин	19 486,00 руб.	
38	Возврат излишне уплаченной суммы.	81 581,14 руб.	
ИТОГО:		126 045 299,65 руб.	

Члены ревизионной комиссии:

Сейидова О. В.

Чернов А. М.

Мнацаканян А.А.

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

ДМИТРИЕНКО ЮРИЙ ОЛЕГОВИЧ



Корпус 3, кв. 97. Родился 31 марта 1982 г.

Образование и трудовая деятельность:

Академия бюджета и казначейства Минфина РФ.

Аспирантура Академии бюджета и казначейства Минфина РФ.

Аспирантура Всероссийской государственной налоговой Академии Министрства РФ по налогам и сборам.

Многолетний опыт работы в Минфине РФ, Госкорпорации «Росатом».

Активный участник завершения многолетнего строительства 51-го и 52-го домов.

Женат, дочь.

Направления деятельности в Правлении ТСН «Можайка» – техническое и экономическое:

1. Капитальный ремонт ОДИ, строительно-монтажные работы, относящиеся к капитальному ремонту.

2. Эксплуатация и ремонт лифтового оборудования.

3. Подземный паркинг скоростные ворота, вентиляция, ликвидация протечек. Энергоэффективность

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

ТУРПЕТКИНА НИНА АРКАДЬЕВНА



Дом 52, кв. 40 Родилась 23 мая в городе Советск Калининградской области.

Образование и работа:

Ленинградский финансово-экономический институт, экономист.

Преподаватель и заведующая практикой в Одесском финансовом техникуме.

Работа за рубежом – бухгалтер советской воинской части в Монголии.

Горком партии г. Советск – заместитель отдела.

Инженер по нормированию и далее начальник планово-экономического отдела «Восточных электрических сетей ПО «Калининградэнерго».

Начальник Отдела корпоративного планирования и управления в филиале ОАО «Янтарьэнерго» «Калининградские единые энергетические сети».

С 2007 года работа в ОАО «МОЭСК» – заместитель директора по управлению персоналом Восточных электрических сетей, а затем Западных электрических сетей ПАО «МОЭСК».

Советник директора Западных электрических сетей ПАО «Россети Московский регион».

С 2019 года по настоящее время – начальник Отдела экономической защиты и социального партнёрства в Московском городском комитете «Электропрофсоюза» Московской федерации профсоюзов.

С 2022 года член Правления ТСН «Можайка».

Направления деятельности в Правлении ТСН «Можайка» – бухучёт, финансы, фонды, общественность:

1. Составление смет, контроль работы бухгалтерии ТСН.

2. Финансовые отчеты.

3. Пенсионный фонд, социальное страхование, страхование ОДИ.

4. Участие в программе ТСН «Можайка» по раздельному сбору мусора.

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

ЗВЕРЕВ ДЕНИС ВЛАДИМИРОВИЧ



Корпус 2, кв.45. Родился 27 декабря 1982 г.

Образование и работа:

Московская академия МВД РФ с отличием.

Второе высшее образование по специальности бухучет, анализ, аудит.

Длительное время проработал в следственных органах различных структур. Расследовал резонансные уголовные дела о преступлениях, совершенных членами организованных преступных групп и сообществ на территории РФ и за её пределами.

Награжден медалями и ведомственными наградами.

Уполномоченный по охране труда, а также руководитель практики уголовно-правового аудита компании, входящей в рейтинг «ПРАВО-300».

Член Правления ТСН «Можайка» с 2017 года. Активный участник завершения многолетнего строительства 51-го и 52-го домов.

Женат, две дочери.

Направления деятельности в Правлении ТСН «Можайка» – правовое и юридическое:

1. Заключение договоров с ресурсонабжающими компаниями и основными контрагентами.

2. Запросы от ТСН «Можайка» в органы власти разных уровней. Взаимодействие со спецслужбами.

3. Собираемость платежей. Судебные процессы.

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

НОВИКОВА НАТАЛЬЯ МИХАЙЛОВНА



Корпус 2, кв.385. Родилась 26 июня.

Образование и работа:

Учёба в музыкальном училище.

Работала инженером по технике безопасности и проектировщиком.

Многолетняя музыкальная творческая и концертная работа в качестве певицы. Сайт: www.novikova.ru.

Выпустила девять музыкальных альбомов. Участник и лауреат различных музыкальных конкурсов.

Член нескольких общественных организаций.

Имеет множество грамот и благодарностей от государственных органов и общественных организаций.

Первый председатель ТСН «Можайка». С 2023 года член Правления ТСН.

Один из руководителей завершения многолетнего строительства 51-го и 52-го домов.

Замужем, двое детей.

Направления работы в Правлении ТСН «Можайка» – социальная сфера:

1. Организация публичных мероприятий ТСН и Правления – общих собраний собственников недвижимости, праздников, субботников.

2. Контроль работы инженерных служб ТСН.

3. Взаимодействие с государственными контролирующими органами.

4. Сбор, анализ и формирование предложений по развитию ЖК «Можайка».

5. Благоустройство и озеленение территории ЖК.

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

ПОХАБОВА ЕЛЕНА ВИКТОРОВНА



Корпус 2, кв.471. Родилась 18 июня.

Образование и работа:

Хакасский государственный университет, учитель начальных классов.

Красноярский государственный торгово-экономический институт, экономист.

С 1994 в семейном бизнесе.

С «нуля» открыла сеть автозаправочных станций и детский развивающий центр.

Сейчас работает в АО «АСТЕРОС», руководитель департамента.

С 2017 года член Правления ТСН «Можайка», куда неоднократно переизбиралась.

Активный участник завершения многолетнего строительства 51-го и 52-го домов.

Замужем, двое детей.

Направления деятельности в Правлении ТСН «Можайка» – социальная сфера:

1. Детские площадки, места отдыха, ландшафт, выгул собак.

2. Оформление холлов подъездов, ремонт подъездов и МОП.

3. Обустройство рабочих мест и мест отдыха персонала ТСН – сотрудников охраны, администраторов подъездов, технических специалистов.

КАНДИДАТ В ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «МОЖАЙКА»

ФУРАШОВ АРТЁМ ИГОРЕВИЧ



Дата рождения: 04.02.1987г.

Родился и вырос в Сибири, в городе Омске.

Там же получил высшее образование инженера по специальности «Информационные системы и технологии».

Перебрался в Подмоскowie девять лет назад по приглашению московской фирмы.

В Омске был в Совете дома в качестве технического специалиста, участвовал

в составлении технических заданий по ограждению территории и организации СКУД – системы контроля и управления доступом.

В ЖК «Можайка» активный участник и один из ведущих специалистов экспертной группы «SMART-PARKING», под чьим техническим руководством в нашем жилом комплексе была внедрена цифровая система контроля въезда/выезда и парковки «А-Доступ».

Направления работы в Правлении ТСН «Можайка» – охрана, парковка, видеонаблюдение, контроль доступа на территории ЖК:

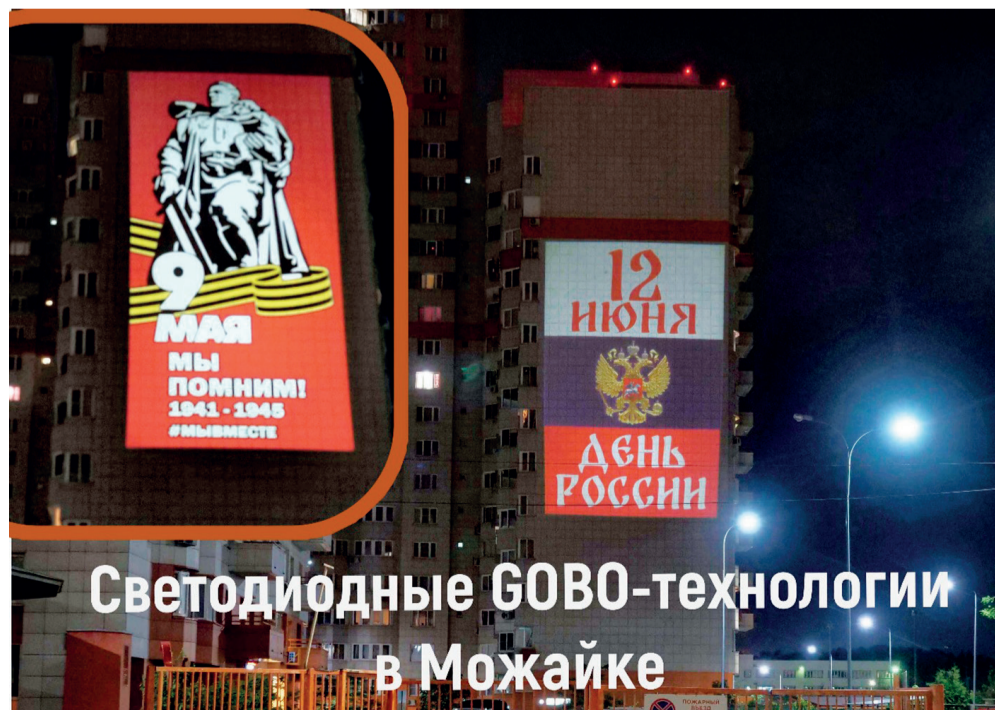
Поддержка и развитие цифровой системы контроля въезда/выезда и парковки «А-Доступ».

Участие в программе ТСН «Можайка» по созданию цифровой экосистемы жилого комплекса.

Организация и контроль работы службы охраны жилого комплекса – охрана периметра территории, входы (калитки) для жителей, гостей и сотрудников фирм, въезды и выезды автотранспорта.

Участие в программе ТСН «Можайка» энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Соблюдение правил общежития на территории ЖК.



Судя по реакции наших жителей и гостей ЖК, они позитивно восприняли появление на одной из стен 52-го дома огромной цветной проекции. Эту необычную картину создаёт светодиодный GBO-проектор. Он настолько мощный, что изображение видно далеко за пределами нашей территории.