

ОТЧЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «123А КОРПУС 2»

г. Сочи

«31» августа 2025 г.

Товарищество собственников недвижимости «123А КОРПУС 2» (далее – Товарищество) некоммерческая организация, зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 7 по Краснодарскому краю 16.01.2024 (ИНН/КПП 2366046233/236601001 ОГРН 1242300001151), местонахождение по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А корпус 2. Адрес юридического лица 354003 Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А к.2 кв 53.

Правление ТСН осуществляет свою деятельность согласно Уставу. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСН «123А корпус 2» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы и осуществляются при помощи лицензионного программного обеспечения. Все расчеты в ТСН ведутся в безналичной форме через расчетный счет № 407038105300600000755 в ПАО Сбербанк, к/с 3010181060000000602, БИК 046015602, что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками и подрядчиками. Наличных денежных средств в ТСН не имеется.

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «123А корпус 2»

В состав Правления ТСН входят 3 члена: Егоренков Михаил Сергеевич (кв. 229); Столетов Игорь Викторович (кв. 18), Топорова Надежда Петровна (кв. 53).

Председатель Правления – Топорова Надежда Петровна (кв. 53).

Кандидатуры были утверждены решением внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская 123 А корпус 2 (протокол б/н от 30.12.2023 г.).

Правление в указанном составе было сформировано на 2-х летний срок (в соответствии с положениями Устава). Деятельность правления осуществляется безвозмездно на общественных началах.

2. Хозяйственная деятельность ТСН

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий ремонт помещений, конструкций, инженерных коммуникаций и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

Произведенные в 2024 году мероприятия направлены на поддержание уровня жизни в МКД. В общей сложности за отчетный период расходы ТСН на текущий ремонт составили 1 000 232 руб.

В 2024 г. были произведены:

Регистрация ТСН как юридического лица, провели переговоры с подрядными организациями, заключили договора на обслуживание. Истребовали у предыдущей Управляющей компании и приняли документы на МКД.

Открыли расчетный счет в ПАО «Сбербанк», получили терминал для приема безналичных платежей. Настроили передачу счетов на обслуживание через информационные системы. Полностью отказались от использования наличных платежей в расчетах для максимальной прозрачности и фиксирования цифрового следа.

1) Работы по системе видеонаблюдения.

По состоянию на 01.03.2024 в работе сервера видеонаблюдения- 34 камеры. В настоящее время 100 камер (наладка оборудования, закупка дополнительных видеокamer, закупка- с целью модернизации, сервера видеонаблюдения производились совместно с Правлением ТСН «123А корпус 1» и Правлением 123А корпус 3»).

Работы в отношении лифтового оборудования.

Взаимодействие с подрядной организацией по обслуживанию лифтового оборудования- ООО «ЮжлифтСервис», а также размещение звена монтажников подрядчика на территории ЖК позволило существенно уменьшить время выполнения заявки. В отчетном периоде. Потрачено на ремонт лифтов 66 016 рублей. Простой лифтового минимальный в связи с закупленным запасом запчастей и хранением на складе. Страхование лифтового оборудования Корпуса 2. Прохождение периодического технического освидетельствования лифтового оборудования, независимым экспертом профильной организации. Постановка лифтового оборудования на учёт в РОСТЕХНАДЗОРЕ. Замена тягового каната на пассажирском лифте.

3) Организована аварийно-диспетчерская служба.

Организовали и наладили работу круглосуточной Аварийно-Диспетчерской Службы. В рабочее время (пн-пт, 08:00-17:00) в диспетчерской находится 2 сотрудника, в Круглосуточная служба диспетчеров по аккумулярованию заявок, работе с гражданами, регистрация заявки, отслеживание хода выполнения заявки техническими специалистами (сантехники, электрики, разнорабочие).

Работы, выполняемые в ходе «текущего обслуживания и ремонта»

А) Обслуживание электрооборудования:

Замена ламп рабочего и аварийного освещения (общее количество замененных ламп GX 53 около 300 шт. (коридоры жилая зона) лампы е 27 около 120 штук (технические помещения. Подвалы. 1 этажи (зона пешеходных дорожек. Район въезд в гаражи). Лампы G13 2 и 25 этажи светильник встраиваемый в потолочные панели Армстронг, общее количество ламп около 40 штук. Ремонт светильников (перепайка контактной группы светильников рабочего освещения «ДЮ» замена светильников аварийной группы освещения «ЛЮ» на светодиодное освещение общее количество отремонтированных светильников – 120 штук. Заменённых 110 штук. Для экономии средств сотрудников подрядчика ООО «Магас» предложили модернизацию имеющихся на МКД светильников. Стоимость аналогичного светильника, который не требует малярных работ, составляет ~3500 руб. В то время как лампа + новый цоколь для ремонта установленных светильников составляет ~230 руб.

Замена ламп и светильников тип «Кобра» - освещение дворовой территории ЖК. Замена светильников тип «Кобра» около 5 штук (вдоль ул. Конституции) замена ламп в торшерах уличного освещения (около 30 штук) Корректировка реле времени- включение освещения в темное время суток. (заменено реле времени 5 штук) Контроль параметров работоспособности и температуры коммутационного оборудования в электрощитовых (силовые автоматические выключатели, пускатели и прочее). Протяжка контактной группы – электроснабжение жилой зоны. Многочисленные заявки от Аварийно-диспетчерской службы (снятие показаний, включение/отключение электроснабжения в ходе проведения ремонтно-строительных работ, заявки от жителей по вопросам «внутриквартирного электроснабжения».

Б) **Обслуживание оборудования водоснабжения и водоотведения:** Замена компенсационных муфт д от 40 до 110 мм. Общее количество заменённых муфт около 18 штук. Ремонтные работы на стояках ХВС, ГВС (перепайка поврежденного участка трубопровода, замена запорной и регулирующей арматуры). Замена клапанов сброса воздуха из системы ГВС в общем количестве 22 штук. Замена «отсекающих» кранов, д- 25,32,40,50 в общем количестве 6 штук. Замена «поливочных» кранов в количестве 3 штук. Многочисленные заявки от Аварийно-диспетчерской службы (снятие показаний, включение/отключение водоснабжения и отопления в ходе проведения ремонтно-

строительных работ, заявки от жителей по вопросам «внутриквартирного водоснабжения и отопления».

Также проводим регулярную прочистку ливневой канализации. С территорией Комплекса граничит общежитие, которое не следит за своей прилегающей территорией. Так как общежитие находится выше, для избежание подтопления территории (особенно для зелёного дома) ТСН также чистит их ливневую канализацию от мусора и листьев, чтобы вода могла беспрепятственно течь по этим водостокам далее в реку.

В) Ремонтно-строительные работы:

Замена входных дверей на стеклянные – 2 шт. (центральный вход К.2.) Старые двери требовали срочной замены, так как были уже чрезмерно деформированными и восстановлению не подлежали. Расположение электрозамков было не правильным - когда дергали за ручку при закрытом замке - двери шли на излом. Доводчики постоянно ломались. Было принято решение о смене дверей на более современные, по мере накопления средств, были выбраны изготовители дверей, которые отвечают всем необходимым нормам для жилых комплексов.

Произвели ремонт детской площадки. Совместно и по инициативе неравнодушных собственников выполнили работы по ремонту и улучшению. Выполнили демонтаж грунта, разуклонку, бетонирование, сформировали дренаж, завезли чернозем, постелили рулонный газон, сделали деревянный настил для песочницы, постелили резиновое покрытие.

Купили и смонтировали качели и новую песочницу на детскую площадку. Заполнили песочницу песком.

Провели для детей уличные праздники с привлечением аниматоров: 12.06.2024, 01.06.2024, 28.12.2024. В преддверии новогодней анимации закупили подарки детям, которые раздали на празднике.

Произвели ремонт спортивной площадки. Пространство за футбольными воротами дополнительно усиленно каркасом из металлической профильной трубы. Произведена частичная замена ограждающей сетки, сечение прутьев новой ограждающей сетки – 5 мм (вместо 4 мм ранее). Поддерживаются в рабочем состоянии сетки футбольных ворот.

Лакокрасочные работы по двору (лавки и мусорные урны) Частичная замена элементов «дерево» на лавочках. Уборка территории ЖК-дворниками. Замена напольного покрытия «плитка» МОП коридоры. Замена/восстановительные работы плинтуса в коридорах. Проводим разъяснительные беседы с представителями магазинов и мест общественного питания о недопустимости транспортировки тяжелых металлических предметов (кег, баллонов) по плитке.

Лакокрасочные работы (двери, перила, ограждения). Штукатурные работы в коридорах МОП, а также в уличной зоне 1 эт. «Пешеходные дорожки», район въезда в гаражи. Лакокрасочные работы в лифтовом холле 1го этажа. Замена дверных доводчиков – 100 штук. Замена/ремонт дверных ручек, личинок, замков. Сварочные работы: перила, двери, технические помещения, трубопроводы и прочее.

Работы по прочистке (спец. хим. Средствами) дренажной системы отвода конденсата из «квартирных кондиционеров» с привлечением подрядной организации «альпинисты». Альпинисты отключали все кондиционеры от дренажа, далее стояк промывался специальной химией, далее большим количеством воды. После чего альпинисты подключали наружные блоки кондиционеров в дренажную систему. Сразу исправлялся неправильный монтаж, устанавливались тройники, проверялись крепления.

При ненадлежащем монтаже – собственникам направлялись предписания на устранение. Общее количество «стояков» на Корпусе 2 – 42. Прочищено – 5. В дальнейшем планируется продолжить данный вид работ.

Закупка и коммутация системы СКУД въезд-выезд с территории ЖК (камеры считывания номеров – 4 шт., монтаж «петли» на выезд (беспрепятственный выезд с территории ЖК). Сделали автоматическое открытие шлагбаумов на выезд. Для этого в дорожном полотне установили специальную индукционную петлю. Теперь шлагбаумы на выезд открываются при нахождении большого металлического предмета (например, автомобиля) над индукционной петлей и нет необходимости прикладывать карту к считывателю.

Общее количество заявлений от собственников (жилые помещения, нежилые помещения, машино-места) на внесение транспортного средства в базу – 371 заявление. Общее количество внесенных/зарегистрированных автомобильных средств в базе сервера – 509.

В дальнейшем планируется дооснащение системы дублирующими шлагбаумами на выезд. Для исключения случаев заезда нескольких автомобилей (т.н. «паровозик»).

Работы в области обеспечения пожарной безопасности.

Закупка и замена оборудования: Аккумуляторные батареи 12 V в общем количестве 20 шт. Прибор С 2000 в количестве 7 штук. Противопожарные датчики ДИП - 34А-03 в общем количестве 50 штук. Замена реверсивного электропривода дымовых клапанов 24 V BLE 24-10 в количестве 6 штук. Замена кнопок управления с фиксацией АЕ-22 – 30 шт. Замена ИПР 513-ЗАМ исп.01 (пожарная кнопка) – 35 шт. Замена кнопок выхода ЛКД КН-11-10 – 6 шт. Перекатка пожарных рукавов – 320 штук. Проводим регулярные проверки и замену огнетушителей. Регулярно проводим учебные тревоги. В настоящее время всё противопожарное оборудование в МКД функционирует должным образом.

7) Работы на канализационно-насосной станции (К.Н.С.) – чистка с привлечением спецтехники, мойка и обслуживание системы (не реже 1 раза в квартал). Закупка спец оборудования (пнеumo-заглушка, входящего в КНС трубопровода для проведения работ) Ежедневный осмотр и ревизия водоотведения в подвальных помещениях «лежак», при необходимости локальная чистка с привлечением спецтехники. **Подготовка ИТП** (индивидуальные тепловые пункты) Корпуса 2 к отопительному периоду 2024-2025, а именно: изготовление «вставок» различных диаметров (снятых на поверку), монтаж вставок для снабжения ГВС на период поверки оборудования. Предварительный демонтаж приборов учета потребленной тепловой энергии (преобразователи электромагнитные, термометры, вычислители количества тепла. Поверка перечисленного оборудования, монтаж. Калибровка и настройка системы учёта с привлечением подрядной организации, специалистов КИПиА. Промывка теплообменников перед началом отопительного сезона спец. Хим. Средствами. За 5 лет это производилось лишь однажды и лишь механически.

Общее количество поверенного оборудования: Комплекты термометров – 4 шт. Вычислители количества тепла – 2 шт. ПРЭМ – 8 шт. Очередная поверка перечисленного оборудования 18.07.2028 г.

Для комфорта жителей, чтобы не отключать горячую воду на период поверки приборов учета были изготовлены комплекты специальных вставок и отключение горячей воды осуществлялось только непосредственно на период снятия/установки оборудования. В результате горячее водоснабжение отсутствовало на протяжении нескольких часов в несколько рабочих дней.

Выстроили работу по поверке индивидуальных приборов учёта тепла, а именно - работы по демонтажу/монтажу и программированию приборов учёта. При работе сторонних подрядчиков часто возникают ошибки и передача неправильных показаний потребления ресурсов и, следовательно, некорректные начисления.

Проводим регулярные (еженедельно) обходы и проверки инженерных постов и сетей с обязательной фотофиксацией.

Настройка АСКУЭ (автоматическая система контроля учёта энергии) – Произвели полную замену сервера АСКУЭ (автоматическая система контроля учёта энергии) – закупка, установка, настройка, синхронизация и перенос данных по всем индивидуальным и домовым приборам учёта ресурсов (электроэнергии, тепла, воды).

Составление актов первичного осмотра ЖК полный осмотр мест общего пользования, а также инженерных сетей, сооружений и технических помещений (выявление и фиксация «документально + фото» всех недочётов и нарушений).

Монтаж сервера видеонаблюдения и системы СКУД – въезд выезд на территорию ЖК на пост охраны между 1 и 2 корпусом (прокладка кабельных линий через подвальное помещение, вскрытие брусчатки, восстановительные работы).

Для оказания услуг и обслуживания общего имущества ТСН «123А корпус 2» в 2024 году действовали следующие договоры:

- ведение бухгалтерской и налоговой отчетности - ООО «Аудит Консалт право»;
- техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание - ООО «МагАС»;
- возмездное оказание услуг и аутсорсинга, в т.ч. ежемесячный расчет размера платы (квитанции), бухгалтерское и юридическое обслуживание по текущим вопросам ЖКХ МКД, ведение претензионной работы, и проч. – ООО «УК «Специалист»;
- комплексное оказание услуг, в т.ч. уборка помещений и мест общего пользования, озеленение и уборка на придомовой территории - ООО «Домосфера».

3. Претензионно-исковая и иная работа ТСН

3.1. При приеме МКД у ранее действующей УО был составлен Акт первичного осмотра всех систем МКД с привлечением подрядчика и инженерных сотрудников. В итоге состояние ОИ зафиксировал 37 страничный документ с указанием всех недочетов на момент приемки МКД в управление.

С целью взаимодействия с органами социальной защиты населения ТСН заключено соглашение о взаимодействии и информационном обмене между государственным казенным учреждением Краснодарского края-управление социальной защиты населения в Центральном внутригородском районе города Сочи.

Заключены договоры с РСО (Публичным акционерным обществом «ТСН Энерго Кубань», МУП г. Сочи «Водоканал» АО «Универсал») на предоставление коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме. При этом к предложенным РСО офертам в обязательном порядке ТСН составлялись протоколы разногласий в целях обеспечения расчетов и учета в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере ЖКХ.

В целях получения ТСН дополнительного дохода, направляемого на развитие и улучшение общего имущества собственников, заключены: 1) договор аренды, предметом которого является размещение в МКД средств рекламы и информации; 2) договор аренды части придомовой территории, для установки 2 аппаратов для продажи воды; 3) договор аренды корта. Заключены договора между ТСН и Публичным акционерным обществом «Вымпел-Коммуникации», ИП Козменко Д.В. о предоставлении оператору возможности размещения оборудования в технических помещениях и технологических нишах зданий, находящихся в управлении Товарищества.

Заключено соглашение об информационно-технологическом взаимодействии по операциям перевода денежных средств физических лиц при осуществлении банком переводов в пользу ТСН (т.е. полностью отказались от использования наличных платежей

Заключен договор оказания услуг между ТСН и индивидуальным предпринимателем о производстве работ, монтаже видеонаблюдения в лифтовой.

Совместно с Правлением «ТСН 123А корпус 1» и Правлением «ТСН 123А корпус 3» проведена работа с региональным оператором по обращению с ТКО (АО «Крайжилкомресурс») по увеличению объемов вывозимых ТКО - до 28 шт. контейнерных баков против 18 шт. по состоянию на 01.03.2024 г. Проверили заключение договоров на вывоз ТКО у коммерческих предприятий, работающих на территории Комплекса. В летний период стал возможен вывоз ТКО 2 раза в день с целью обеспечения жителей МКД благоприятных санитарных условий.

3.7.2. С помощью юридической службы ТСН пришли к соглашению с КЖКР о бесплатном вывозе крупногабаритного мусора. Для этого купили бункер-накопитель («ладья»). Предыдущая УК платила за каждый вывоз «ладьи» по тарифам КЖКР. Сейчас бункер-накопитель вывозится 18-23 раза в месяц, текущий тариф составляет порядка 18 тыс. за однократный вывоз. Таким образом, ТСНы ежемесячно экономят более 350 тысяч рублей.

На постоянной основе моем аппаратом высокого давления – фасады, плитку и мусорные контейнеры.

3.8. В 2024 г. подрядчик ТСН с использованием промышленного эндоскопа проверил ливнестоки на крышах. Было установлено частичное или полное закупоривание отдельных ливнестоков. Далее, с помощью специального (в том числе гидравлического) оборудования ливнестоки были прочищены и промыты, работоспособность ливнестоков восстановлена.

В 2024 г. совместно с Правлением «ТСН 123А корпус 1» и ТСН «123А корпус 3» в рамках благоустройства территории МКД произведена высадка новых зеленых насаждений (как приобретенных самостоятельно, так и полученных в безвозмездном порядке), получены поручочные билеты и осуществлен снос аварийных многолетних зеленых насаждений, которые создавали угрозу жизни, здоровью и имуществу жителей. Купили и постелили рулонный газон на отремонтированной детской площадке. Провели встречу-консультацию со специалистами по ландшафтному дизайну по проекту озеленения придомовой территории.

3.10. Дважды совместно с собственниками вывели стаю бездомных нечипированных собак, для их чипирования. Для предотвращения кормления бродячих собак на придомовой территории МКД подрядчик выпустил приказ для всех сотрудников, занятых на комплексе, о недопущении кормления бездомных животных.

3.11. До прихода ТСН охраны на МКД не было. ТСН удалось, без повышения тарифа, выделить средства на охрану, нанять подрядную организацию, имеющую лицензию, организовать пост охраны. Подключить пост к электрической сети, системе связи. Оснастить компьютером видеонаблюдения. Для этого потребовалось выполнить работы по прокладке кабельных линий через подвальное помещение, вскрытие брусчатки, восстановительные работы. Охрана находится на Комплексе круглосуточно **в составе 2х человек**, ежедневно делает обходы МКД, прилегающей территории, работает по заявкам жителей (шум, распитие алкоголя, нахождение бомжей и т.д.)

3.12. Добились установки ливневой канализации напротив МКД (на новой набережной). По изначальному плану, строители собирались делать водосборники напротив МКД с интервалом 100 метров и с использованием трубы 150 мм, чего явно недостаточно во время ливней. Нами были написаны претензионные письма, в ходе общения договорились, что водосборники будут построены через каждые 36 метров и с дренажной трубой большего диаметра. Кроме того, в самой стене подрядчик сделал дренажные отверстия через каждые 6 метров, на случай если вода поднимется выше тротуара.

3.13. Провели переговоры с несколькими банками на предмет установки банкомата на территории МКД. Подписали соглашение с ВТБ. Банкомат установлен в магазине Магнит.

3.14. Выиграли в суде (второй инстанции) и истребовали в общедомовое имущество пожарный пост в красном доме. В настоящее время решение суда вступило в законную силу, снимаем арест. Ожидаем перехода права собственности. Далее, вернем оборудование (пожарная сигнализация, СКУД, видеонаблюдение и т.д.) в помещение.

3.15. Выиграли в суде и истребовали в общедомовое имущество подвальные помещения, в которых располагаются инженерные системы МКД – ИТП, насосные станции, системы канализации и т.д.

3.16. Продолжаем судиться с застройщиком АО Универсал по гарантийному ремонту. Общая сумма заявленных исковых требований – около **101 мил руб.** Адвоката оплачивает неравнодушный собственник, средства ТСН не используются. Ближайшее судебное заседание назначено на 15.05.2025г.

3.17. Гордимся своей страной, поэтому на придомовой территории установлено 5 флажкоков, на которых размещены государственные флаги Российской Федерации. По мере износа производится замена флагов на новые.

По результатам взаимодействия с РСО собственники помещений перешли на оплату потребленной электроэнергии на ОДН по нормативу. Если раньше МКД потреблял в среднем 65-75 тыс. кВт/ч, то теперь потребление составляет 15-16 тыс. кВт/ч.

3.19. В 2024 г. произведена передача обслуживания ТП профильной организации, которая выполнила настройку и замену вышедших из строя систем электроснабжения ЖК, наладку системы АВР (автоматический ввод резерва). Указанной организацией осуществляется контроль параметров работоспособности и температуры коммутационного оборудования в электропитательных (силовые автоматические выключатели, пускатели и прочее). Произведена протяжка контактной группы – электроснабжение жилой зоны, что позволяет бесперебойно осуществлять энергоснабжение МКД.

3.20. В МКД работает много предприятий общественного питания, что в совокупности с климатическими условиями г. Сочи является благоприятной средой для размножения мышей, крыс и тараканов. Для предотвращения размножения синантропных животных и насекомых ТСН регулярно проводились работы по дезинсекции и дератизации МОП.

Выдано под роспись 1 требование о демонтаже шкафа в общем (межквартирном) коридоре. В последующем на данного собственника квартиры было подготовлено исковое заявление в суд об обязанной устранить нарушения, связанные с размещением в местах общего пользования МКД личных вещей.

Провели работы по расхламлению мест общего пользования МКД. Были выявлены многочисленные факты нарушения пожарной безопасности, самовольного занятия общедомового имущества. Проведена разъяснительная работа с собственниками о недопустимости подобных нарушений.

Проведена большая работа по поиску персональных данных собственников помещений в МКД, в результате получения которых стала возможна более оперативная работа с должниками: производился их обзвон с требованием погасить задолженность за обслуживание жилья, стало возможным проведение мероприятий по судебному взысканию.

В рамках повышения комфорта жителей МКД направлено заявление в ОГИБДД по городу Сочи о рассмотрении возможности установки дорожных знаков 3.28 «Стоянка запрещена»

на территории МКЖ, в местах не предусмотренных для стоянки транспортных средств, на проездах, предусмотренных для пожарных машин.

Также систематически направляются заявления в ОГИБДД по городу Сочи о нарушении владельцами ТС требований ПДД и Правил противопожарной безопасности. При плотном взаимодействии с ГИБДД нашли собственника и вынудили убрать автомобиль Ока с рекламой (напротив Магнита).

3.24. Наладили взаимодействие с МЧС. Неоднократно приглашали сюда представителей МЧС для того чтоб они выделили наши сильные и слабые стороны. Были выявлены некоторые недочеты, которые впоследствии были. В настоящее время все противопожарные системы внутри МКД находятся в полной работоспособности. Есть проблемы с проездом пожарной техники, вызванные не правильной парковкой автомобилей.

3.25. По многочисленным просьбам жителей и после долгих препирательств с Администрацией и компаниями-операторами шеринговых сервисов убрали самовольную парковку самокатов возле Магнита.

3.26. Выстроили взаимодействие с головными компаниями Магнит и Магнит Косметик. По результатам которого стало производится регулярное мытье фасада. Периодически убираем мусор с крыши магазина Магнит.

Выше перечисленные меры принимаются ТСН во избежание причинения вреда жизни и здоровью лиц, проживающих в МКД.

В 2024 г. в судах общей юрисдикции, в Арбитражном суде Краснодарского края в отношении ТСН «123А корпус 2» исковые производства **отсутствовали**.

ТСН на регулярной основе в отчетном периоде велась работа с контрагентами по вопросам ЖКХ, а также готовились и направлялись ответы на обращения собственников и жильцов помещений МКД по вопросам управления МКД и оказания ЖКУ.

За отчетный период Правлением ТСН подготовлены: отчет об исполнении сметы, а также годовой отчет о деятельности управления ТСН, бухгалтерская (финансовая) отчетность.

Отчет о выполнении годового плана, предусмотренный п.8 ст. 145 ЖК РФ, не составлялся ввиду того, что на момент создания МКД и принятия его от ООО «УК «Парк Горького» объем требуемых работ и сроки их выполнения не могли быть определены, в связи с чем годовой план содержания и ремонта общего имущества МКД не мог быть составлен.

4. Финансовая деятельность ТСН

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания собственников (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская 123 А корпус 2 от 30.12.2023 г.).

Размер ежемесячных обязательных платежей собственников помещений на содержание, обслуживание и ремонт ОИ с момента создания ТСН установлен равным 42,09 руб./м².

Смета доходов и расходов состоит из следующих разделов:

- Содержание несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов – 4,09 руб./м²;
- Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме – 10,83 руб./м²;

- Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, в том числе уборка МОП и содержание земельного участка, пожарная безопасность, аварийная служба, и проч. – 15 руб./м²;
- Операционные затраты по управлению МКД – 7,93 руб./м²;
- Охрана – 4,24 руб./м².

Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые в целях содержания общего имущества собственников, складывается, исходя из объемов потребления услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями по заключенным договорам, и тарифов, утвержденных органами государственной власти субъекта Российской Федерации. Расчет производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Долг по ежемесячным обязательным платежам собственников помещений на содержание общего имущества с учетом начислений за декабрь на 31.12.2024 г. составил 1 631 001,49 руб., в том числе текущее начисление за декабрь 2024 года в размере 1 389 277,23 руб.

Долг по ежемесячным коммунальным платежам собственников помещений с учетом начислений за декабрь на 31.12.2024 г. составил 97 410,79 руб. в том числе текущее начисление за декабрь 2024 года в размере 80 869,85 руб.

Наличие задолженности потребителей негативно влияет на работу Товарищества, не позволяет надлежащим образом выполнять обязанности по содержанию общего имущества, которые ТСН несет перед собственниками помещений, а также обязательства перед контрагентами. В связи с этим на 2025 г. Товариществом в первоочередном порядке будет проводиться работа с должниками.

Председатель Правления ТСН



Топорова Н.П.