

ОТЧЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «123А КОРПУС 3»

г. Сочи

31 » октября 2025 г.

Товарищество собственников недвижимости «123А КОРПУС 3» (далее – Товарищество) некоммерческая организация, зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 7 по Краснодарскому краю 16.01.2024 (ИНН/КПП 2366046184/236601001 ОГРН 124230000953), местонахождение по адресу Краснодарский край, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А корпус 3. Адрес юридического лица 354003 Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А к.3 кв 142.

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 3» 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 №40703810030060001335 в ПАО Сбербанк, к/с 301018106000000602, 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 3»

В состав Правления ТСН входят 3 члена: Аникеева Галина Петровна (кв. 67); Валихметов Александр Сергеевич (кв. 319/1), Плиева Елена Николаевна (кв. 142).

Председатель Правления – Плиева Елена Николаевна (кв 142).

Кандидатуры были утверждены решением внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская 123 А корпус 3 (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 1 293 761 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.

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 видеокамер, закупка- с целью модернизации, сервера видеонаблюдения производились совместно с Правлением ТСН «123А корпус 2» и Правлением 123А корпус 1»).

Работы по лифтовому оборудованию. В рамках взаимодействия с подрядной организацией по обслуживанию лифтового оборудования- ЮжлифтСервис произведено размещение зена монтажников подрядчика на территории ЖК, что существенно уменьшает время выполнения заявки. За период работы ТСН в 2024 г. на ремонт лифтов направлено 64 368 рублей. Простой лифтов - минимальный в связи с закупленным запасом запчастей и хранением на складе. Страхование лифтового оборудования Корпуса 3. Прохождение периодического технического освидетельствования лифтового оборудования, независимым экспертом профильной организации. Постановка лифтового оборудования на учёт в РОСТЕХНАДЗОРЕ. Замена тросового каната на пассажирском лифте.

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

Аботы, выполняемые в ходе «текущего обслуживания и ремонта».

А) Обслуживание электрооборудования: Замена ламп рабочего и аварийного освещения (общее кол-во замененных ламп GX 53 около 250 шт. (коридоры жилая зона) лампы е 27 около 110 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 35 штук. Ремонт светильников (перепайка контактной группы светильников рабочего освещения «ДБО» замена светильников аварийной группы освещения «ЛБО» на светодиодное освещение общее количество отремонтированных светильников – 115 штук. Заменённых 105 штук. Для экономии средств сотрудники 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 15 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 20 штук. Замена «отсекающих» кранов, «постоячно» д-25,32,40,50 в общем количестве 7 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 обещитие находится выше, для избежание подтоплений территории (особенно для зелёного дома) ТСН также очистит их ливневую канализацию от мусора и листья, чтобы вода могла беспрепятственно течь по этим водостокам далее в реку.

В) Ремонтно-строительные работы:

Замена входных дверей – 1 шт. (центральный вход К.3.) 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.

Провели 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.

Провели ремонт спортивной площадки. Пространство за футбольными воротами дополнительно усилено каркасом из металлической профильной трубы. Пронзведена 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. 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 лифтовых холлах 1го этажа. Замена дверных доводчиков – 110 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».

Общее количество «стояков» на Корпусе 3 – 37. Прочищено – 3. Так же осуществлена работа по замене комплектующих дренажной системы (трубопровод, дренажные шланги, переходники и прочее) В дальнейшем планируется продолжить данный вид работ. 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 въезд (беспрепятственный **выезд** с территории ЖК). Сделали автоматическое открытие шлагбаумов на въезд. Для этого в дорожном полотне установили специальную индукционную петлю. Теперь шлагбаумы на въезд 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,

а также инженерных сетей, сооружений и технических помещений (выявление и фиксация «документально + фото» всех недочётов и нарушений)
Монтаж сервера видеонаблюдения и системы СКУД – 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 3» 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 оффертам 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, направленного 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 1 аппарата 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 2» 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. В летний период стал возможен вывоз ТКО 2 раза в день с целью обеспечения жителей МКД благоприятных санитарных условий. Налажен вывоз КГО (крупногабаритных отходов) по заявке ТСН без взимания за это дополнительной платы с собственников помещений.

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 «ладья» 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 экономит 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 2» в рамках благоустройства территории МКД произведена высадка новых зеленых насаждений (как приобретенных самостоятельно, так и полученных в безвозмездном порядке), получены поручочные билеты и осуществлен спос 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 стаи 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 электропитовых (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. На собственника квартиры, допустившего нарушение, подготовлено исковое заявление в суд с требованием устранить размещение 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.

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

В 2024 году подано 10 заявлений о выдаче судебных приказов.

В Арбитражном суде Краснодарского края в отношении ТСН «123А корпус 3» гарантирующим поставщиком электроэнергии ПАО «ТНС энерго Кубань» инициировано 2 дела в порядке упрощенного производства (без вызова сторон) о взыскании задолженности за электроэнергию, потребляемую в целях содержания общего имущества.

В связи с тем, что расчеты по договору за потребленный ресурс должны были производиться по нормативу, ТСН заявлены ходатайства о переходе к рассмотрению дел в порядке общего судопроизводства с целью недопущения взыскания необоснованно начисленных денежных средств.

Заседания по рассматриваемым в отношении ТСН «123А корпус 3» делам назначены на 23.04.2025 г. по одному делу и 18.06.2025 г. по второму делу.

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 правления 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 3 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 крыш) 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, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями по заключенным договорам, и

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

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

В 2024 году подано 10 заявлений о выдаче судебных приказов.

В Арбитражном суде Краснодарского края в отношении ТСН «123А корпус 3» гарантирующим поставщиком электроэнергии ПАО «ТНС энерго Кубань» инициировано 2 дела в порядке упрощенного производства (без вызова сторон) о взыскании задолженности за электроэнергию, потребляемую в целях содержания общего имущества.

В связи с тем, что расчеты по договору за потребленный ресурс должны были производиться по нормативу, ТСН заявлены ходатайства о переходе к рассмотрению дел в порядке общего судопроизводства с целью недопущения взыскания необоснованно начисленных денежных средств.

Заседания по рассматриваемым в отношении ТСН «123А корпус 3» делам назначены на 23.04.2025 г. по одному делу и 18.06.2025 г. по второму делу.

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 правления 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 3 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 крыш) 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, предоставляемых 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 на **31.12.2024 г.** составил 1 725 198,52 руб., в том числе текущее начисление за декабрь 2024 года в размере 1 334 787,56 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

Плисева Е.Н.