



ОДОБРЕН
Общим собранием членов
ТСН «Тимирязевский»
«__» _____ 2025 года

УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСН «Тимирязевский»
Протокол от «07» марта 2025 года № 213

**ОТЧЁТ
О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»**

за период с марта 2023 года по февраль 2025 года

I. В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решением Общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «12» апреля 2023 года № 14/2023) избрано Правление ТСН «Тимирязевский» в составе: Ачкасова Д.А., Мороз Д.Г., Тельнов И.В., Филатов В.Н., Ханикян В.З., а также Ревизионная комиссия в лице: Зенин В.К., Черняков В.Б, Мун Д.С. – представитель ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед».

С 01.11.2009 года по настоящее время главным бухгалтером ТСН «Тимирязевский» является Кубашина Светлана Валерьевна.

Всего за отчетный период проведено 24 заседаний Правления Товарищества. За принимаемыми решениями был обеспечен текущий контроль со стороны Ревизионной комиссии Товарищества.

II. В сферу управления и обслуживания ТСН «Тимирязевский» входит многоквартирный дом, расположенный по адресу: 127434, Москва, Дмитровское шоссе, д. 13А, характеризующийся следующим показателями*:

Количество подъездов	3	шт.
Количество квартир	567	шт.
Количество машиномест	227	шт.
Количество проживающих	1218	чел.
Общая площадь Квартир без летних помещений*	42538,50	кв.м.
Общая площадь машиномест	3563,60	кв.м.
Общая площадь общего имущества	15202,60	кв.м.
Площадь торговых помещений	5678,40	кв.м.
Общая площадь многоквартирного дома	66983,10	кв.м.

* Данные уточняются по документам БТИ, ФРС и фактическим сведениям собственников.

III. В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «21» декабря 2022 года № 18/2022) на 2023 год установлены тарифы:

✓ размер платы за содержание и ремонт **помещений всех типов** – 72,22 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы за соблюдение режима доступа и оказание услуг консьерж-сервиса – 14,86 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении **машиномест** *– 106,29 рублей за 1 кв.м. в месяц.

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов.

В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «21» декабря 2023 года № 20/2023) на 2024 год установлены:

✓ размер платы за содержание и ремонт **помещений всех типов** – 83,32 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы за соблюдение режима доступа и оказание услуг консьерж-сервиса – 19,47 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении **машиномест** *– 120,54 рублей за 1 кв.м. в месяц.

В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «20» декабря 2024 года № 22/2024) на 2025 год установлены:

✓ размер платы за содержание и ремонт **помещений всех типов** – 93,75 рублей за 1

кв.м. в месяц;

✓ размер платы за соблюдение режима доступа и оказание услуг консьерж-сервиса – 22,05 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении *машиномест* * – 120,54 рублей за 1 кв.м. в месяц.

*компенсация расходов, связанных с эксплуатацией подземного паркинга и не относящихся к эксплуатации жилых, нежилых и иных помещений многоквартирного жилого комплекса, а именно: машинная уборка (включая комплектующие и расходные материалы к машине), эксплуатация и чистка приямков, круглосуточное освещение, организация въезда - выезда, эксплуатация автоматических ворот, теплопотери и прочее.

Текущей задолженности перед ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями, по налогам в бюджет, по выплате заработной платы сотрудникам у ТСН «Тимирязевский» не имеется.

IV. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» обеспечивалось содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491), нормативами Москвы по эксплуатации жилищного фонда, иными правилами и нормами.

В целях надлежащего содержания, безопасного проживания и соответствующего требуемым Законодательством норм обслуживания общего имущества в многоквартирном доме Правлением ТСН «Тимирязевский» заключены и действуют в настоящее время следующие договоры:

№№ п/п	Обслуживающая организация	Проводимые работы	Сумма в месяц, руб.
1	ООО «АЛЕВИОР»	Дератизационные и дезинсекционные работы	9500,00
2	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО пожарной сигнализации	368491,12
3	ИП Петрухин Д.В.	Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте	35000,00
4	ИП Куц В.А.	Консьерж-сервис	1126100,00
5	ОАО «МГТС»	Услуги связи	3900,00
6	ИП Куц В.А.	Услуги по уборке многоквартирного комплекса, прилегающей территории, подземного паркинга	1137700,00 (с мая по октябрь), 1177400,00 (с ноября по апрель)
7	ООО «Майджор Лифт»	ТО 9 лифтов ТО системы мониторинга лифтов	446000,00
8	ИП ГОСТЕВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ	ТО СКУД	35000,00
9	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО системы вентиляции	61450,00
10	ООО «ВДГБ»	Обслуживание программы 1С	5122,00
11	ГУП "ЭКОТЕХПРОМ"	Вывоз ТКО Вывоз ТБО	290927,47
12	ОАО «ВымпелКом»	Мобильная связь	5200,00
13	МКОО «Онекама Менеджмент Лимитед»	Оказание услуг по обеспечению охраны нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, а так же оказание услуг по вывозу ТБО и	105536,94

		уборке придомовой территории	
14	ООО "ИФ Легпромсофт"	Передача лицензии на неисключительное право пользования СПК "Домовладелец"	5900,00
15	ООО «ЖКХ-Онлайн»	Размещению информации в ГИС ЖКХ	11000,00
16	ООО «ЕРМАК»	Электронная система "Управление МКД"	5299,00

ТСН «Тимирязевский» своевременно и в полном объеме оплачивает услуги всех подрядных и ресурсоснабжающих организаций, с которыми заключены договоры.

Просроченная задолженность на текущий момент перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует.

V. В течение всего отчетного периода в ТСН «Тимирязевский» со стороны государственных структур проводились следующие проверки:

- Государственная жилищная инспекция г. Москвы;
- Коптевской Межрайонной прокуратурой г. Москвы;
- 3 РОНПР Управления по САО ГУ МЧС России по г. Москве.

VI. В течение всего отчетного периода проводится работа по взысканию задолженности с собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, а также задолженности по оплате целевых сборов и взносов за капитальный ремонт, в том числе в форме:

- ✓ телефонных звонков неплательщикам с просьбой погасить имеющуюся задолженность;
- ✓ направления долговых квитанций по оплате задолженности;
- ✓ направления почтовых сообщений с претензиями и предупреждением о необходимости погасить имеющуюся задолженность;
- ✓ подписания соглашений с должниками о погашении задолженности;
- ✓ подачи исковых заявлений в суд, за отчетный период подано **23** заявления на сумму дебиторской задолженности **3 232 004,31 руб.;**
- ✓ взыскание основного долга, пени, расходов по оплате государственной пошлины, судебных расходов, в том числе с помощью судебных приставов-исполнителей.
- ✓ В службу судебных приставов-исполнителей подано **13** заявлений о принудительном исполнении решения суда.

Общая задолженность за ЖКУ на 01.03.2025 г.*

По квартирам	1 472 724,00
По паркингу	176 867,42
ИТОГО	1 649 591,42

*без учета начислений ЖКУ за февраль 2025 года и с учетом поступления денежных средств до 28 февраля 2025 года включительно

**НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
за период с 01.03.2023 года по 28.02.2025 года**

	Задолженность на 01.03.2023г.	Начислено	Оплачено	Задолженность на 01.03.2025г.		
				Общая по взносам на КР	в т.ч. за Февраль 2025г. (срок оплаты до 10.03.2025г.)	без учета начислений за Февраль 2025г.

КВАРТИРЫ	1 590 586.65	25 758 261.61	25 997 649.72	1 351 198.54	1 261 691.88	89 506.66
ПАРКИНГ	124 736.46	2 164 135.30	2 142 989.69	145 882.07	105 696.42	40 185.65
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	3 625.55	3 447 810.91	3 446 972.63	4 463.83	4 463.83	
ВСЕГО	1 718 948.66	31 370 207.82	31 587 612.04	1 501 544.44	1 371 852.13	129 692.31

За счет средств фонда капитального ремонта:

- в 2025 году запланированы и проводятся работы (Протокол общего собрания собственников помещений от 20.12.2024 г. № 23/2024):

- запланированы и проводятся работы по капитальному ремонту части плиты перекрытия подземного паркинга ЖК (несущие конструкции жилого дома) в местах въезда-выезда автотранспорта (ИП Басенцян В.А., сумма договора 9 000 110,58 руб., срок выполнения работ не позднее 31 октября 2025г.);

- запланированы и проводятся работы по ремонту лифтового оборудования многоквартирного дома (ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ»), сумма договора 22 399 125,00 руб., срок выполнения работ не позднее 31 декабря 2025г.).

- в 2024 году проведены работы (Протокол общего собрания собственников помещений от 17.06.2024 г. № 21/2024):

- по ремонту 2-х кабельных линий 0,4 кВ для электроснабжения многоквартирного дома (ООО «Инженерные Сети и Сооружения», сумма договора 2 690 450,00 руб.);

- по ремонту кровли многоквартирного дома (ИП Рубан А.Л., сумма договора 24 897 000 руб.).

По решению ОСС (Протокол общего собрания собственников помещений от 17.06.2024 г. № 21/2024) в ПАО «СБЕРБАНК» ОГРН 1027700132195 23 декабря 2024г. размещены временно 25 000 000 руб. фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите под 20,5% сроком на 365 дней.

VII. В отчетном периоде ТСН «Тимирязевский» проведены следующие основные мероприятия по содержанию и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме:

Пожарная безопасность

1. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» в период с 2023-2025г.г. согласно графика, и при подготовке дома к зимнему сезону проводились комплексные проверки работы пожарной сигнализации, системы дымоудаления (ДУ) и противопожарная автоматика (ППА).

2. Осуществлен ремонт 37 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 50 м.
- ✓ пружин - 27 шт.
- ✓ дверных замков с ручками 15 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек- 12 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 22 шт.
- ✓ замена противопожарных дверей – 7 шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» проведены работы по замене 17 датчиков пожарной сигнализации в 1,2,3 башне. Проведены работы по наладке пультов пожарной сигнализации в помещении операторской в 1-башне (пост охраны).

4. Проведены работы по замене и наладке шкафа ППДУ-32 в щитовой 3-башне

5. Выполнен демонтаж незаконно установленного остекления незадымляемых переходных балконов на 9-ти этажах с последующей установкой ограждающих перил согласно изначальному проектному решению
6. На кровле 3 башни заменён вышедший из строя двигатель на системе вытяжной вентиляции 9 и 10 стояков.
7. В паркинге 1 башни заменён вышедший из строя двигатель на системе подпора воздуха с заменой вентиляционных каналов 12м.
8. Произведена перезарядка 258 огнетушителей и закупка новых 3 огнетушителей 15л для постов охраны
9. Разработана и зарегистрирована Декларация пожарной безопасности МКД ГЛАВНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ ПО Г. МОСКВЕ УПРАВЛЕНИЕ НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПРОФИЛАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ (3 РОНПР У САО ГУ МЧС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ).

Лифтовое хозяйство

1. Все регламентные работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации, а именно: ТР-1 в январе, феврале, апреле, мае, июле и августе, ТР-3 в июне, ТР-6 в марте, ТР-12 в сентябре.
2. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию и предъявление их инспектору.
3. Работы капитального характера:
 - Замена несущих канатов — 2 лифт.
 - Перепасовка несущих канатов — 2 лифта.
 - Замена и ремонт платы управления DOR-232 — 3шт.
 - Замена компенсирующих цепей — 3шт.
 - Замена шкива и цепи привода дверей — 3шт.
 - Замена вызывных кнопок лифта — 6шт.
 - Замена успокоителей компенсирующих цепей — 6шт
 - Замена датчиков замедления и точной остановки кабины — 7шт.
 - Замена концевых датчиков в шахте лифта — 7шт.
 - Замена роликов дверей кабины и шахты — 37шт.
4. Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 26 раз.
5. Восстановление работоспособности лифтов после их непредвиденной остановки ввиду различных причин, не связанных с качеством технического обслуживания – 67 раз.

Система контроля управления доступом (СКУД)

1. Проведена замена 1-ого электромагнитного замка на входной калитке со стороны выхода в сквер.
2. В течении года по мере выхода из строя была проведена замена 22 магнитных кнопок входа-выхода.
3. Произведен ремонт стойки считывателя и вызывной панели при въезде в жилой комплекс со стороны магазина «Перекресток».
4. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 634 карт доступа.
5. Три камеры заменены в виду выхода из строя.

Электрооборудование жилого комплекса

В соответствии с Федеральным Законом № 261 «Об энергосбережении и энергоэффективности» выполнены следующие виды работ:

1. В связи с выходом из строя произведена замена 2-х крышных вытяжных электроустановок (на 2 и 3 башне).
2. С привлечением лицензированной организации произведена замена одного вводного рубильника в электрощитовой жилого комплекса (находящиеся на балансе ТСН «Тимирязевский»), в ЦТП дома по адресу Дмитровское шоссе 13А.
3. Проведена протяжка контактов и обеспыливание во всех электрощитовых и поэтажных холлах.
4. С привлечением лицензированной организации проведены эксплуатационные испытания электроустановок и электрооборудования МКД и выдан технический отчёт.
5. С привлечением лицензированной организации в рамках капитального ремонта проведена замена двух вводных кабелей 4х240 подающих линий электроснабжения от РТП-19138 в электрощитовую ВРУ-5, 280метров (находящиеся на балансе ТСН «Тимирязевский») питающую подземный паркинг.
6. Произведен ремонт, замена 105 светодиодных светильников, установленных на этажных холлах и 33 этажных светильников на незадымляемой лестнице и подземной парковки установлено 54 шт. новых светодиодных панелей.
7. Замена 26 ламп на габаритных огнях кровли

Подземный паркинг

1. В связи с большой интенсивностью работы въездных и выездных ворот 7 раз проводилась замена торсионных пружин на воротах. 3 раза проводилась замена порванных тросов.
2. Произведена замена привода ворот (въездных).
3. В рамках гарантийных обязательств после капитального ремонта, специализированной организацией, произведена гидроизоляция мест протечек стен и потолков подземного паркинга, инъекционным методом.
4. Произведена замена 2 дренажных насосов в приемках водоотведения.
5. Регулярная чистка дренажной системы паркинга, для отвода сточных вод в приямок.
6. Производились ремонтные работы шлагбаума (замена пружины)
7. Производились ремонтные работы откатных ворот с заменых фотоэлементов.

Благоустройство мест общего пользования, административно-технических помещений и придомовой территории

1. В рамках, ранее определенных Общим собранием работ проведено благоустройство придомовой территории с высадкой посадочного материала взамен засохших и сломанных кустов, устройство клумб и цветников на детской площадке.
2. Осуществлена замена 298 кв.м. пешеходной зоны старой брусчатки на гранитный камень с установкой бордюра.
3. Осуществлен ремонт брусчатки въезда в жилой комплекс со стороны магазина «Перекресток» 137 кв.м.
4. В связи с разрушение облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и локальная заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1,2, 3- башни фасада здания с гидроизоляцией швов фасада.
5. Произведена окраска металлического ограждения (забора), калиток, части фасада здания, дорожной разметки дворовой парковки.
6. Произведена установка дорожных, сигнальных столбиков ограждения при въезде на подземную парковку.
7. Произведен ремонт стен (покраска, нанесение нумерации стояков ГВС, ХВС, отопления) технического 3-го этажа, 1 башни.

8. Произведен косметический ремонт помещения поста охраны в 2 башни.
9. Произведена замена на новые дорожные знаки на въезде во двор и установка новых запрещающих знаков «въезд на электросамокаты и велосипедах запрещён»
10. Произведена замена двух поврежденных секций ограждения детской площадки.
11. Окраска лавочек на внутридомовой территории, нанесение специальной разметки на территории двора для парковки и стоянки пожарного расчёта.
12. Ремонт напольной плитки на пожарной лестнице 4 этажа 1 башни, на балконе 26 этажа 2 башни, на 30 этаже 3 башни.
13. Ремонт стен (заделка и окрашивание) после протечек 24 этаже 3 башни, 24 этаже 1 башни, 16 этаже 2 башни, 22 этаже 2 башни, 25 этаже 2 башни с установкой смотрового люка.
14. Ремонт цоколя фасада здания 1, 3 башни керамогранитной плиткой.
15. Восстановление напольной плитки входной группы 3 башни.
16. С привлечением лицензированной организации в рамках капитального ремонта проведена гидроизоляция всей кровли жилого комплекса, стилобатной части 2 этажа, кровли ЦТП и кровли въезда в паркинг.

***В рамках обеспечения бесперебойного функционирования
многоквартирного дома***

1. Сантехниками обработано 1532 вызовов в жилые помещения, устранено 515 неисправности в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.
2. Электриками обработано 571 вызова в жилые помещения, устранено 375 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.
3. Дежурным персоналом произведено устранение 143 аварийных ситуаций, связанных с канализацией, выходом из строя труб водоснабжения, запорной арматурой, автоматикой оборудования в ЦТП.
4. Произведена замена на 31 техническом этаже в 1 башне участка 35 метров трубы ГВС D100, в 3 башне участка 55 метров трубы ГВС D100, также на 31 этаже на системе отопления были установлены отсекающие краны ½ дюйма в размере 13 штук для сокращения теплопотери.
5. В подземном паркинге было заменено 105 метров лежаков системы отопления и ГВС.
6. В рамках подготовки ЦТП к отопительному сезону 2024-2025 было заменено в ЦТП 35 шаровых кранов, 98 манометров и 15 термометров.
7. Произведен ремонт 2-ух насосов повышенного давления на системе отопления 2 зоны, с заменой подшипников и ремкомплектов.
8. Произведён ремонт специализирующей организацией регулирующего клапана отопления 1 зоны.
9. В насосной станции системы ХВС была заменена вводная задвижка D200 и заменён участок лежака 10 метров трубы D200.
10. Для качественного и своевременного выполнения работ по поддержанию жилого комплекса в безаварийном состоянии, а также для своевременного устранения аварийных ситуаций, производилась закупка расходных материалов для электросварочного и иного оборудования, соответствующий инвентарь.
11. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой комплекс, закуплены ручной инструмент, спецодежда, индивидуальные средства защиты.
12. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2024-2025 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, произведена опрессовка теплового ввода, температурные испытания с составлением всей соответствующей документации.
13. В рамках проверки «Мосжилинспекции» ТСН «Тимирязевский» на предмет подготовки дома к отопительному сезону претензий не выявлено, работы признаны

выполненными, паспорт дома выдан.


Результаты работы Правления ТСН «Тимирязевский» за период с февраля 2023 по январь 2025 года приняты к сведению и одобрены Ревизионной комиссией ТСН «Тимирязевский» (протокол от «07» марта 2025 г. № 213).


ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

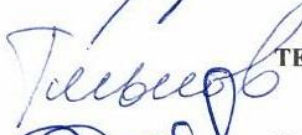
ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ


**РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ
ТСН «ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»**



ФИЛАТОВ В.Н.



АЧКАСОВА Д.А.



МОРОЗ Д.Г.


ТЕЛЬНОВ И.В.


ХАНИКЯН В.З.


ЗЕНИН В.К.


МУН Д.С.


ЧЕРНЯКОВ В.Б.