



ОДОБРЕН
Общим собранием членов
ТСН «Тимирязевский»
«__» _____ 2023 года

УТВЕРЖДЕН
Правлением ТСН «Тимирязевский»
Протокол от «09» марта 2023 года № 186

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

за период с марта 2021 года по февраль 2023 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 «15» апреля 2021 года № 14/2021) избрано Правление ТСН «Тимирязевский» в составе: Косарев А.В., 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 21 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*	42548,30	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	66992,90	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 «23» декабря 2020 года № 13/2020) на 2021 год установлены тарифы:

✓ размер платы за содержание и ремонт **помещений всех типов** – 72,11 рублей за 1 кв.м. в месяц;

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении **машиномест** *– 97,00 рублей за 1 кв.м. в месяц.

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов (постановление Правительства Москвы от 29.11.2011 № 571-ПП)

В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСН «Тимирязевский» (протокол от «28» декабря 2021 года № 16/2021) на 2022 год установлены:

✓ размер платы за содержание и ремонт **помещений всех типов** – 75,74 рублей за 1 кв.м. в месяц;

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

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:

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

✓ размер платы по возмещению расходов в отношении **машиномест** *– 106,29 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 приемков, круглосуточное освещение, организация въезда - выезда, эксплуатация автоматических ворот, теплотопери 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.	Примечание
1	ООО «АЛЕВИОР»	Дератизационные и дезинсекционные работы	8500,00	
2	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО пожарной сигнализации	368491,12	
3	ООО «АКБ СИСТЕМ»	Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте	35000,00	
4	ИП Куц В.А.	Консьерж-сервис	699800,00	
5	ОАО «МГТС»	Услуги связи	3560,00	
6	ИП Куц В.А.	Услуги по уборке многоквартирного комплекса, прилегающей территории, подземного паркинга	844100,00 (с мая по октябрь), 869900,00 (с ноября по апрель)	
7	ООО «Майджор Лифт»	ТО 9 лифтов ТО системы мониторинга лифтов	397000,00	
8	ИП ГОСТЕВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ	ТО СКУД	35000,00	
9	ООО «КОНСАЛТ-АСБ»	ТО системы вентиляции	61450,00	
10	ООО «ВДГБ»	Обслуживание программы 1С	5100,00	
11	ГУП "ЭКОТЕХПРОМ"	Вывоз ТКО Вывоз ТБО	216114,89	
12	ОАО «ВымпелКом»	Мобильная связь	5030,00	
13	ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед»	Оказание услуг по обеспечению охраны нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, а так же оказание услуг по вывозу ТБО и уборке придомовой территории	87947,45	
14	ООО «Мастер Плюс М»	Техническое обслуживание и ремонт секционных ворот	18000,00	

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:

В течение всего отчетного периода года 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 **19** заявления на сумму дебиторской задолженности **1 930 772,71 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 **17** заявлений о принудительном исполнении решения суда.

Общая задолженность за ЖКУ на 01.03.2023 г.*

По квартирам	2 406 590,42
По паркингу	517 955,50
ИТОГО	2 924 545,92

*без учета начислений ЖКУ за февраль 2023 года и с учетом поступления денежных средств до 28 февраля 2023 года включительно

**НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
за период с 01.07.2015 года по 28.02.2023 года**

	Начислено	Оплачено	Задолженность на 01.03.2023г.		
			Общая по взносам на КР	в т.ч. за Февраль 2023г. (срок оплаты до 10.03.2023г.)	без учета начислений за Февраль 2022г.
КВАРТИРЫ	67 607 374,50	65 955 464,83	1 651 909,67	1 027 219,64	624 690,03
ПАРКИНГ	5 660 142,07	5 532 044,36	128 097,71	85 047,26	43 050,45
ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	8 745 530,98	8 608 738,32	136 792,66	136 792,66	-
ВСЕГО	82 013 047,55	80 096 247,51	1 916 800,04	1 249 059,56	667 740,48

За счет средств фонда капитального ремонта:

- запланированы и проводятся проектно-изыскательские работы по капитальному ремонту центрального теплового пункта (ЦТП) многоквартирного дома (ООО «СК Вертекс», сумма договора 5 487 065,92 руб., срок выполнения работ не позднее 31 марта 2023г.);

- запланированы и проводятся работы по ремонту, модернизации лифтового оборудования многоквартирного дома (ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ», сумма договора 18 787

771,10 руб., срок выполнения работ не позднее 31 декабря 2023г.);

• выполнены по ремонту фундамента многоквартирного дома (ООО «ПРОФЭКСПЕРТРЕСУРС», сумма договора 5 260 000,00 руб., срок выполнения работ не позднее 31 декабря 2022г.).

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 2021-2023г.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 45 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 60 м.
- ✓ пружин - 34 шт.
- ✓ дверных замков с ручками 28 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек- 24 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 28 шт.
- ✓ замена противопожарных дверей – 7 шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» проведены работы по замене 11 датчиков пожарной сигнализации в 1,2 башне. Проведены работы по переносу, установки и наладке пультов пожарной сигнализации в помещение операторской в 1-башне (пост охраны).

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:

- Установка трёхфазного стабилизатора напряжения 27000 ВА – 9 шт.
- Замена несущих канатов 7 комплектов
- Ремонт редукторов главного привода H438/H422B LG Sigma – 2 шт.
- Замена комплекта подшипников редукторов главного привода – 2 шт
- Замена комплекта сальников и масла редуктора главного привода – 6 шт.
- Замена отводного блока – 4 шт
- Замена КВШ – 5 шт.
- Замена двух приказных панелей в кабинах лифтов
- Замена замков дш
- Замена шкивов привода дк
- Замена датчиков охраны шахты/точной остановки, замедления MPS-1600 (NC)
- Замена энкодеров электродвигателя главного привода MH100-40-1024BO3
- Замена успокоителей компенсирующей цепи – 18 шт
- Замена Фотоэлементов BEN10M-TRF (приемник + передатчик)
- Замена датчиков тока HC-WT100V4B15
- Капитальный ремонт станций управления

4. Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 13 раза.

5. Восстановление работоспособности лифтов после их непредвиденной остановки

ввиду различных причин не связанных с качеством технического обслуживания – 69 раз.

Система контроля управления доступом (СКУД)

1. Произведен перенос линий СКУД, контролеров с подключением и наладкой в помещение операторской в 1-ой башни (пост охраны).
2. Проведена замена 2-х электромагнитных замков на входных калитках со стороны выхода сквер у первой башни и выхода у магазина «Перекресток»
3. В течении года по мере выхода из строя была проведена замена 19 магнитных кнопок входа-выхода.
4. Произведена замена стойки считывателя и вызывной панели при выезде из жилого комплекса со стороны магазина «Перекресток».
5. Произведено подключение калитки выхода в сквер (со стороны въезда в паркинг) со считывателя карт доступа.
6. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 651 карт доступа.
7. Дополнительно установлено 3 камеры видеонаблюдения и три камеры заменены в виду выхода из строя.
8. Закуплены 2 новых монитора для системы общедомового видеонаблюдения на пост охраны в 1 башню.

Электрооборудование жилого комплекса

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

1. С привлечением лицензированной организации проведен ремонт двух вводных кабельных линий идущих от РТП-19138 в электрощитовые жилого комплекса (находящиеся на балансе ТСН «Тимирязевский») с земляными работами, со стороны жилого дома по адресу Дмитровское шоссе 15 к.1, установкой муфт, испытанием кабельной линии и восстановлением ландшафта территории.
2. Произведена замена всех общедомовых приборов учета электроэнергии.
3. В связи с выходом из строя произведена замена 2-х крышных вытяжных электроустановок (на 2 и 3 башне).
4. Произведен косметический ремонт электрощитовых во всех трех башнях.
5. Проведена протяжка контактов во всех электрощитах на этажных холлах.
6. Произведен ремонт 174 светодиодных светильников установленных на этажных холлах и 66 этажных светильников на незадымляемой лестнице и подземной парковке установлено 78 шт. новых светодиодных панелей.

Подземный паркинг

1. В связи с большой интенсивностью работы въездных и выездных ворот 13 раз проводилась замена торсионных пружин на воротах. 19 раз проводилась замена порванных тросов, произведена замена приводов ворот (въездных и выездных), осуществлена замена 2-х приводов ворот.
2. В связи длительной эксплуатацией и расслоением панелей произведена замена панелей въездных и выездных ворот.
3. В рамках капитального ремонта, специализированной организацией, произведена гидроизоляция мест протечек стен и потолков подземного паркинга, инъекционным методом.
4. Произведена замена 60 п.м. разрушенного коррозией металлического уголка на лотках водоотведения.

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 помещений постов охраны в 1,2,3 башни.
9. Произведена замена четырех поврежденных секций ограждения детской площадки.
10. Возведена дополнительная кирпичная стена на мусоросборочной площадке.

В рамках обеспечения бесперебойного функционирования многоквартирного дома

1. Сантехниками отработано 1669 вызовов в жилые помещения, устранено 500 неисправности в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.
2. Электриками отработано 1016 вызова в жилые помещения, устранено 689 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.
3. Дежурным персоналом произведено устранение 183 аварийных ситуаций, связанных с канализацией, выходом из строя труб водоснабжения, запорной арматурой, автоматикой оборудования в ЦТП.
4. Проведен текущий ремонт участка (114 м) внутридомового магистрального ГВС (31 этаж 3 башни), замена 4 задвижек в ЦТП, 13 шаровых крана.
5. Произведен ремонт 4-х насосов повышенного давления на системе отопления 1 и 2 зоны, с заменой подшипников
6. Осуществлена закупка, установка и наладка нового частотного преобразователя на системе отопления 1 зоны, взамен вышедшего из строя.
7. 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.
8. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой комплекс, закуплены ручной инструмент, перфоратор, спецодежда, аптечки и индивидуальные средства защиты.
9. В учебном центре проведено обучение административно-технического и оперативно-ремонтного персонала на группу допуска по электробезопасности в количестве 5

человек.

10. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительному сезону 2022-2023 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, произведена опрессовка теплового ввода, температурные испытания с составлением всей соответствующей документации, а так же химическая промывка теплообменников.

11. 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 2021 по январь 2023 года приняты к сведению и одобрены Ревизионной комиссией ТСН «Тимирязевский» (протокол от «09» марта 2023 г. № 187).

Председатель Правления ТСН «Тимирязевский»:

Филатов В.Н.

Члены Правления ТСН «Тимирязевский»:

Косарев А.В.

Мороз Д.Г.

Тельнов И.В.

Ханикян В.З.

Ревизионная комиссия
ТСН «Тимирязевский»:

Зенин В.К.

Мун Д.С.

Черняков В.Б.