



**ОДОБРЕН**  
Общим собранием членов  
ТСН «Тимирязевский»  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**УТВЕРЖДЕН**  
Правлением ТСН «Тимирязевский»  
Протокол от «11» марта 2021 года № 163

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

**за период с марта 2019 года по февраль 2021 года**

Москва 2021 г.

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 «18» апреля 2019 года № 10/2019) 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* | 42554,10 | 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         | 66998,70 | 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 «19» декабря 2018 года № 9/2018) на 2019 год установлены тарифы:

✓ размер платы за содержание и ремонт *помещений всех типов* – 67,23 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 «19» декабря 2019 года № 11/2019) на 2020 год установлены:

✓ размер платы за содержание и ремонт *помещений всех типов* – 69,52 рублей за 1 кв.м. в месяц;

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

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:

✓ 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.

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 Законодательствам 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-ДЕЗ»                 | Дератизационные и дезинсекционные работы                                                                                                                               | 8500,00                                                         |            |
| 2      | ООО «КОНСАЛТ-АСБ»                 | ТО пожарной сигнализации                                                                                                                                               | 415959,43                                                       |            |
|        |                                   | ТО системы телевизионного наблюдения и регистрации на объекте                                                                                                          |                                                                 |            |
|        |                                   | Техническое обслуживание общедомовых домофонов на объекте                                                                                                              |                                                                 |            |
| 3      | ООО ЧОП «КОДЕКС ЩИТ»              | Охрана объекта                                                                                                                                                         | 559322,03                                                       |            |
| 4      | ОАО «МГТС»                        | Услуги связи                                                                                                                                                           | 3570,00                                                         |            |
| 5      | ИП Куц В.А.                       | Услуги по уборке многоквартирного комплекса, прилегающей территории, подземного паркинга                                                                               | 578700,00 (с мая по октябрь),<br>593800,00 (с ноября по апрель) |            |
| 6      | ООО «Майджор Лифт»                | ТО 9 лифтов<br>ТО системы мониторинга лифтов                                                                                                                           | 377000,00                                                       |            |
| 7      | ИП ГОСТЕВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ     | ТО СКУД                                                                                                                                                                | 30000,00                                                        |            |
| 8      | ООО «КОНСАЛТ-АСБ»                 | ТО системы вентиляции                                                                                                                                                  | 54509,59                                                        |            |
| 9      | ООО «ВДГБ»                        | Обслуживание программы 1С                                                                                                                                              | 3960,00                                                         |            |
| 10     | ООО «ТЛК»                         | Вывоз мусора                                                                                                                                                           | 296931,00                                                       |            |
| 12     | ОАО «ВымпелКом»                   | Мобильная связь                                                                                                                                                        | 4483,00                                                         |            |
| 13     | ЧКОО «Онекама Менеджмент Лимитед» | Оказание услуг по обеспечению охраны нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома, а также оказание услуг по вывозу ТБО и уборке придомовой территории | 90058,64                                                        |            |
| 14     | ООО «Мастер Плюс М»               | Техническое обслуживание и ремонт секционных ворот                                                                                                                     | 15000,00                                                        |            |



ТСН «Тимирязевский» своевременно и в полном объёме 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:

***1. Государственная жилищная инспекция по г. Москве***

✓ 15 января 2019 г. вынесено постановление о привлечении товарищества к административной ответственности в соответствии со ст. 7.22 КоАП РФ и наложение штрафа 40000 рублей. На данное постановление подано административное исковое заявление в Коптевский районный суд г. Москвы, рассмотрение дела еще не завершено.

***2. Коптевская районная Прокуратура г. Москвы***

16 мая 2019 г. было вынесено предписание об устранении нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства со стороны ТСН «Тимирязевский», в части работы с дебиторской задолженности. Товариществу было предписано обращаться в судебные органы с заявлениями по взысканию задолженности, т.к. претензионная деятельность не достаточна для существенного сокращения задолженности.

***3. Коптевская районная Прокуратура г. Москвы***

✓ 29 июня 2020 г. было вынесено предписание об устранении нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства со стороны ТСН «Тимирязевский», в части работы с дебиторской задолженности. Товариществу было предписано обращаться в судебные органы с заявлениями по взысканию задолженности, т.к. претензионная деятельность не достаточна для существенного сокращения задолженности.

VI. 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 32 заявления;  
взыскание основного долга, пени, расходов по оплате государственной пошлины, судебных расходов на оплату услуг представителя, в том числе с помощью судебных приставов-исполнителей.

Коптевским районным судом 18 июня 2020г. г. Москвы с ТСН «Тимирязевский» взыскано в пользу собственника кв. 193 712 795 руб. 18 коп, в счет возмещения вреда причинённого затоплением квартиры, в результате аварии на системе водоснабжения дома, в зоне ответственности ТСН «Тимирязевский».

**Общая задолженность за ЖКУ на 01.03.2021 г.\***

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| По квартирам | 2 262 612,51        |
| По паркингу  | 689 623,39          |
| <b>ИТОГО</b> | <b>2 952 235,90</b> |

\*без учета начислений ЖКУ за февраль 2021 года и с учетом поступления денежных средств до 28 февраля 2021 года включительно

**НАЧИСЛЕНИЕ И ОПЛАТА ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**  
за период с 01.07.2015 года по 28.02.2021 года

|                    | Начислено            | Оплачено             | Задолженность на 01.03.2021г. |                                                        |                                        |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                    |                      |                      | Общая по взносам на КР        | в т.ч. за Февраль 2021г. (срок оплаты до 10.03.2021г.) | без учета начислений за Февраль 2021г. |
| КВАРТИРЫ           | 46 531 212,22        | 43 186 138,45        | 3 345 073,77                  | 830 699,00                                             | 2 514 374,77                           |
| ПАРКИНГ            | 3 895 231,05         | 3 672 283,86         | 222 947,19                    | 69 561,53                                              | 153 385,66                             |
| ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | 6 206 831,90         | 6 095 989,53         | 110 842,37                    | 110 842,37                                             | -                                      |
| <b>ВСЕГО</b>       | <b>56 633 275,17</b> | <b>52 954 411,84</b> | <b>3 678 863,33</b>           | <b>1 011 102,90</b>                                    | <b>2 667 760,43</b>                    |

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 2019-2020 г.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 69 дверей на противопожарных незадымляемых переходах, в т.ч. установлено:

- ✓ уплотнитель дверной – 68 м.
- ✓ пружин - 39 шт.
- ✓ дверных замков с ручками - 59 шт.
- ✓ ремонт дверных окошек - 86 шт.
- ✓ доводчиков дверных – 17 шт.

3. Эксплуатирующей организацией ООО «КОНСАЛТ-АСБ» проведены работы по замене 9 датчиков пожарной сигнализации в 1 и 2 башни и установке нового оборудования пожарной сигнализации в 3 башне.

***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.

Проведены работы капитального характера лифтового хозяйства:

- работа по восстановлению трансформатора и замене платы управления лифтом DCL-244 LG SIGMA на лифте №152331- Замена канатоведущего шкива диаметром 500 мм, замена несущих тросов, на лифте рег. № 152332 рег. №152328, замена несущих тросов в лифте рег. №152337

- Замена модуля TYPE CM200DY-24H- 1шт.

- Замена несущих тросов на лифте рег. №152337



- Замена энкодера главного привода Sigma, в лифте рег. №152338
- Восстановление двухсторонней связи с кабинами лифтов – 16 раз.
- Восстановление работоспособности лифта после их непредвиденной остановки ввиду различных причин не связанных с качеством технического обслуживания- 74 раз.

#### ***Система контроля управления доступом (СКУД)***

1. Произведена замена дверей в трех лифтовых холлах подземного паркинга с подключением дверей к системе СКУД.
2. Проведена замена 5-х электромагнитных замков на входной двери в подъезд 2-3 башни, на двух входных калитках, лифтового холла паркинга 2- башни.
3. Проведена замена 9 магнитных кнопок выхода, вышедших из строя.
4. В связи с утерей и выходом из строя жителям дома выдано 739 карт доступа.
5. Проведена модернизация системы видеонаблюдения с подключением ее к новому оборудованию, замена 3 камеры видеонаблюдения вышедшей из строя и установка дополнительной камеры на детскую площадку.
6. Произведена замена электроприводов распашных ворот при въезде в подземный паркинг с установкой радиоканала.
7. В рамках финплана, произведена установка цифровой системы домофонной связи.
8. Произведена замена в связи с выходом из строя 4 вызывных на входных калитках.

#### ***Электрооборудование жилого комплекса***

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

1. С привлечением сторонних специалистов дважды производился ремонт вводного кабеля в связи с его повреждением.
2. Проведена протяжка контактов во всех электрощитах на этажных холлах.
3. Произведен ремонт 79 светодиодных светильников установленных на этажных холлах и 38 этажных светильников на незадымляемой лестнице, установлено 34 шт. новых светодиодных панелей.
4. Проведены электроизмерения электроустановок здания с составлением технического отчета.
5. Произведен косметический ремонт во 4-х электрощитовых.

#### ***Подземный паркинг***

1. В связи с большой интенсивностью работы въездных и выездных ворот 9 раз проводилась замена торсионных пружин на воротах. 14 раз проводилась замена порванных тросов, в связи с поломкой и не ремонтпригодностью, произведена замена редуктора привода въездных ворот. Дополнительно закуплен комплект пружин в качестве аварийного запаса.

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

1. В рамках финплана произведена реконструкция детской площадки с установкой нового ограждения, резинового покрытия и нанесения граффити на стену.

2. 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.

3. Осуществлен ремонт 84 кв.м. брусчатки двора и 31 п.м. бордюра.

4. В связи с разрушением облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1, 2, 3- башни фасада здания и гидроизоляция швов фасада.

5. В связи с разрушением облицовочного кирпича, с привлечением подрядной организации было проведено снятие разрушенного кирпича и заделка ремонтным составом поврежденных мест по периметру 1, 2, 3- башни фасада здания.

6. Проведены плановые покраски столбов уличного освещения, забора детской площадки, входных калиток.

7. За зимний период 2019-2020г.г. утилизировано с привлечением подрядной компании «ТрансЛоджик» 515 кубометров снега.

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

1. Сантехниками отработано 1855 вызова в жилые помещения, устранено 753 неисправностей в нежилых, технических и прочих помещениях комплекса.

2. Электриками отработано 987 вызова в жилые помещения, устранено 719 неисправности в нежилых помещениях, технических и прочих помещениях комплекса.

3. Дежурным персоналом произведено устранение 78 аварийных ситуаций, связанных с выходом из строя труб водоснабжения и запорной арматурой на 31-м и 3-м технических этажах.

Проведена замена 3-х участков (132 м) внутридомового магистрального ГВС (31 этаж 1,2,3 башни), 7 задвижек, 61 шаровых кранов.

4. 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.

5. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой комплекс, до закуплен ручной инструмент, УШМ, спецодежда, аптечки и Индивидуальные средства защиты.

6. В учебном центре проведено обучение административно-технического и оперативно-ремонтного персонала на группу допуска по электробезопасности.

7. Инженерной службой ТСН «Тимирязевский» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого комплекса к отопительным сезонам 2019-2020 и 2020-2021 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС, произведена опрессовка теплового ввода с составлением всей соответствующей документации.

8. 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 2019 по январь 2020 года приняты к сведению и одобрены Ревизионной комиссией ТСН «Тимирязевский» (протокол от «11» марта 2021 г. № 163).

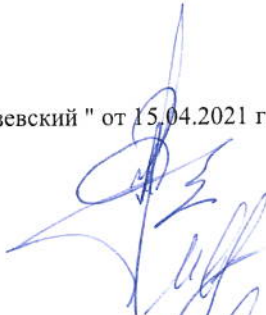
**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**



**ФИЛАТОВ В.Н.**

**ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ**

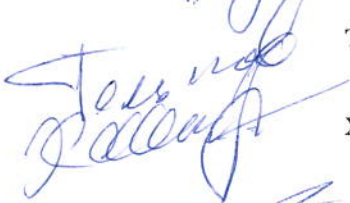
РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ  
ТСН «ТИМИРЯЗЕВСКИЙ»



КОСАРЕВ А.В.

МОРОЗ Д.Г.

ТЕЛЬНОВ И.В.



ХАНИКЯН В.З.



ЗЕНИН В.К.

МУН Д.С.



ЧЕРНЯКОВ В.Б.